

UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

BORANG PENGESAHAN
LAPORAN AKHIR PENYELIDIKAN

TAJUK PROJEK :

THE IMPACT OF ATTACHMENT (SITE LOCATION) AND VIEW CHARACTERISTICS ON THE RENTAL AND OPEN MARKET VALUES OF COMMERCIAL PROPERTY (CASE STUDY: SHOPHOUSES IN SELECTED AREAS IN JOHOR BAHRU).

Saya OLIVER VALENTINE EBOY
(HURUF BESAR)

Mengaku membenarkan **Laporan Akhir Penyelidikan** ini disimpan di Perpustakaan Universiti Teknologi Malaysia dengan syarat-syarat kegunaan seperti berikut :

1. Laporan Akhir Penyelidikan ini adalah hakmilik Universiti Teknologi Malaysia.
2. Perpustakaan Universiti Teknologi Malaysia dibenarkan membuat salinan untuk tujuan rujukan sahaja.
3. Perpustakaan dibenarkan membuat penjualan salinan Laporan Akhir Penyelidikan ini bagi kategori TIDAK TERHAD.
4. * Sila tandakan (/)

☐

SULIT

(Mengandungi maklumat yang berdarjah keselamatan atau Kepentingan Malaysia seperti yang termaktub di dalam AKTA RAHSIA RASMI 1972).

☐

TERHAD

(Mengandungi maklumat TERHAD yang telah ditentukan oleh Organisasi/badan di mana penyelidikan dijalankan).

☒
TIDAK
TERHAD


TANDATANGAN KETUA PENYELIDIK

OLIVER VALENTINE EBOY
LECTURER IN DEPT OF PROPERTY MANAGEMENT
Faculty of Geoinformation Science & Engineering
Universiti Teknologi Malaysia

Nama Oliver Valentine Eboy Penyelidik

Tel: 016-7984749 email: oliver@fkg.utm.my

Tarikh : 24/11/2004

CATATAN : *Jika Laporan Akhir Penyelidikan ini SULIT atau TERHAD, sila lampirkan surat daripada pihak berkuasa/organisasi berkenaan dengan menyatakan sekali sebab dan tempoh laporan ini perlu dikelaskan sebagai SULIT dan TERHAD.

**KESAN LETAKAN DAN CIRI-CIRI PEMANDANGAN
TERHADAP NILAI SEWA DAN NILAI PASARAN HARTA
TANAH KOMERSIAL
(KAJIAN KES : RUMAH KEDAI DALAM KAWASAN TERPILIH
DI JOHOR BAHRU)**

Oliver Valentine Eboy

**NO. VOT : 75038
FAKULTI KEJURUTERAAN & SAINS GEOINFORMASI
UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA**

2004

ABSTRAK

Lokasi kawasan atau letakan dan ciri-ciri pemandangan adalah di antara faktor yang sangat penting dalam penentuan nilai harta tanah rumah kedai. Nilai sewa dan nilai pasaran bagi rumah kedai adalah berbeza-beza antara satu kawasan dengan kawasan yang lain bergantung kepada lokasinya. Dengan itu, kajian ini memberikan tumpuan kepada nilai sewa dan pasaran rumah kedai berdasarkan kesan faktor letakan dan ciri-ciri pemandangannya. Tujuan kajian ini adalah untuk mengetahui kenapa berlaku perbezaan nilai sewa dan pasaran yang berlaku ke atas harta tanah rumah kedai di sekitar Johor Bahru. Objektif kajian adalah untuk mengenalpasti faktor letakan dan ciri-ciri pemandangan serta mengkaji kesannya terhadap nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah rumah kedai di dalam kawasan yang terpilih di Johor Bahru, untuk mengenalpasti faktor penentu lain yang mempengaruhi nilai harta tanah dan mempersembahkan paparan nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah rumah kedai dengan menarik melalui analisis GIS. Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa serta nilai pasaran dan kepentingannya dikenalpasti secara kuantitatif. Hubungan di antara faktor-faktor tersebut dengan nilai di analisa menggunakan teknik Analisa Regresi Berganda dan Analisa Korelasi. Pengukuran dilakukan terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai disamping menentukan hubungan di antara nilai dengan faktor-faktor tersebut secara persamaan matematik atau kuantitatif. Hasil analisis ini telah berjaya membentuk beberapa model nilai sewa bagi rumah kedai dan melalui model yang telah diperolehi, faktor letakan dan pemandangan yang mempengaruhi nilai dapat dilihat. Keputusan analisa menunjukkan bahawa faktor-faktor yang mempunyai hubungan dengan nilai adalah berbeza-beza mengikut lokasi atau kawasan. Kesimpulannya, daripada hasil analisis didapati bahawa, factor letakan dan ciri-ciri pemandangan memberi kesan yang besar dalam mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah rumah kedai.

ABSTRACT

Site location or attachment and view characteristics are very important factors in determining the value of shop houses. Determining rental value is very important for investors in making decisions in shop houses investment. The rental and market value of shop houses differ from one to another depending on the site location. Therefore, this study will focused on the rental and market value of shop houses based on impact of attachment or site location factor. The purpose of this research is to find out what makes the differences in value among the shop houses in the area of Johor Bahru. The objectives of this study are to identify the factor and the impact of attachment and view factors on the rental and market values of shop houses in the selected area in Johor Bahru, to identify other determinant factors affecting values on property and to use GIS analysis for the rental and market value and display it in attractive and easy to understand. The factors affecting value and its importance are identifying using quantitative method. The relationship between these factors and the value was analyzed using the Multiple Regression Analysis and Correlation Analysis technique. The analysis result has succeeded in making a rental value model for shop houses. In conclusion, it is clearly shows that attachment (site location) and view characteristics are important factors in influencing the rental and market value of shop houses.

KANDUNGAN

PERKARA	MUKA SURAT
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KANDUNGAN	iii
SENARAI JADUAL	viii
SENARAI RAJAH	x
SENARAI LAMPIRAN	xii

BAB I : PENDAHULUAN

1.1	Pengenalan	1
1.2	Penyataan Masalah	3
1.3	Objektif Kajian	10
1.4	Skop Dan Limitasi Kajian	10
1.5	Kepentingan Kajian	11
1.6	Metodologi Kajian	12
1.7	Susun Atur Bab	15
1.8	Rumusan	17

BAB II : KEPENTINGAN LOKASI DALAM MEMPENGARUHI NILAI HARTA TANAH PERDAGANGAN

2.1	Pengenalan	18
2.2	Harta Tanah Perdagangan	19
2.3	GIS Dalam Penilaian Harta Tanah	21
2.4	Terminologi Kajian	
2.4.1	Lokasi	22
2.4.2	Rumah Kedai	23

2.4.3	Nilai Sewa	25
2.4.4	Nilai Pasaran	26
2.4.5	Sistem Maklumat Geografi (GIS)	27
2.4.5.1	Komponen GIS	29
2.4.5.2	GIS Dan Pengkalan Data	31
2.5	Rekabentuk Fizikal Kedai	32
2.6	Teori Dan Model Lokasi	34
2.6.1	Teori Von Thunen (1826)	34
2.6.2	Teori Alonso (1960)	35
2.6.3	Model Sektor (1939)	37
2.6.4	Model Nuklei Berbilang (1945)	38
2.7	Jenis-jenis Lokasi	39
2.8	Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Harta Tanah	
	Rumah Kedai	41
2.8.1	Faktor Fizikal	
2.8.1.1	Lokasi	42
2.8.1.2	Kedudukan atau Posisi Lot (Lokasi Spesifik)	43
2.8.1.3	Kemudahsampaian (aksesibiliti)	44
2.8.1.4	Keluasan	44
2.8.1.5	Struktur Binaan dan Rekabentuk Bangunan	44
2.8.1.6	Umur atau Hayat Bangunan	45
2.8.1.7	Persekitaran	45
2.8.1.8	Kemudahan Awam dan Asas	46
2.8.2	Faktor Perundangan dan Politik	47
2.8.2.1	Sekatan Kegunaan Tanah	47
2.8.2.2	Sekatan Pemilikan Tanah	48
2.8.2.3	Polisi Kerajaan	48
2.8.3	Faktor Sosial	49
2.8.4	Faktor Ekonomi	50
2.9	Rumusan	51

BAB III : KAWASAN KAJIAN

3.1	Pengenalan	53
3.2	Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah	
3.2.1	Latar Belakang	54
3.2.2	Taman-taman Perumahan Di Kawasan Pentadbiran MPJBT	56
3.2.3	Strategi Pembangunan MPJBT	56
3.2.4	Perdagangan Dan Pusat Bandar	60
3.2.5	Kawasan Perdagangan Dan Perniagaan	61
3.2.6	Piawaian Dan Garis Panduan Bagi Harta Tanah Perdagangan	65
3.3	Kawasan Kajian	66
3.3.1	Kemudahan Asas Dan Awam	68
3.4	Rumusan	68

BAB IV : METODOLOGI KAJIAN

4.1	Pengenalan	69
4.2	Pengenalpastian Faktor Letakan Dan Pemandangan	70
4.2.1	Secara Pembacaan Dan Kajian Lepas	70
4.2.2	Secara Temubual	71
4.2.3	Secara Borang Soal Selidik	72
4.3	Pendekatan Analisis	73
4.3.1	Penganalisaan Faktor	73
4.3.2	Pengujian Kekuatan Hubungan Faktor	74
4.3.3	Pembentukan Model Regresi	75
4.4	Proses Penganalisaan	77
4.4.1	Pengumpulan Data	77
4.4.2	Pengukuran Data	77
4.4.3	Kaedah Analisis Dan Pengukuran Ketepatan Model Regresi	78
4.4.4	Penemuan	81

4.5	Pembangunan Pangkalan Data GIS	81
4.5.1	Perolehan Data	81
4.5.2	Kaedah Analisis GIS	82
4.6	Kesimpulan	82

BAB V : ANALISIS KAJIAN DAN PENEMUAN

5.1	Pengenalan	84
5.2	Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Sewa Dan Kepentingannya	
5.2.1	Analisa Borang Soal Selidik	85
5.2.2	Penemuan	86
5.3	Hubungan Faktor-faktor Dengan Nilai	92
5.3.1	Faktor-faktor Yang Tidak Diambil Kira	92
5.3.2	Pengukuran Bagi Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Sewa	93
5.4	Kaedah / Pendekatan Analisis	95
5.5	Analisis Regresi Berganda - Pembentukan Model Regresi Bagi Kawasan Kajian Terpilih	95
5.5.1	Analisis Pembolehubah Melalui Regresi Berganda	97
5.5.2	Hasil Output Analisis Regresi SPSS	102
5.5.3	Penemuan	108
5.5.4	Implementasi Model MRA Dalam Penentuan Nilai Sewa	110
5.5.4.1	Penemuan	111
5.6	Analisis Korelasi	113
5.6.1	Penemuan	117
5.6.1.1	Taman Sri Putri	117
5.6.1.2	Taman Skudai	118
5.6.1.3	Taman Desa Skudai	119
5.6.1.4	Taman Skudai Baru	119
5.6.1.5	Taman Jaya	120
5.6.1.6	Taman Jaya Mas	120
5.6.1.7	Taman Damai Jaya	121

5.6.1.8 Taman Mutiara Rini	121
5.6.1.9 Taman Pulau Utama	122
5.6.1.10 Taman Sri Pulau	122
5.6.1.11 Taman Teratai	123
5.6.1.12 Taman Nesa	123
5.6.1.13 Taman Timor	124
5.6.1.14 Taman Seri Orkid	124
5.7 Kesan Letakan Terhadap Nilai	125
5.8 Faktor-Faktor Penentu Lain Mempengaruhi Nilai	130
5.9 Paparan Analisis GIS	132
5.9.1 Pengkelasan Bersimbol	132
5.9.2 Pengkelasan Mengikut Kategori	134
5.10 Kesimpulan	137

BAB VI : KESIMPULAN DAN CADANGAN

6.1 Pengenalan	138
6.2 Penemuan Kajian	138
6.2.1 Pencapaian Objektif Pertama	139
6.2.2 Pencapaian Objektif Kedua	144
6.2.3 Pencapaian Objektif Ketiga	145
6.3 Masalah Kajian	145
6.4 Cadangan	147
6.5 Kesimpulan	148

RUJUKAN DAN BIBLIOGRAFI	149
--------------------------------	-----

LAMPIRAN	153
-----------------	-----

SENARAI JADUAL

NO. JADUAL	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Nilai Modal Dan Nilai Sewa Bagi Rumah Kedai Satu Tingkat Mengikut Taman Perumahan Di Bandar Sungai Petani	5
1.2	Nilai Modal Dan Nilai Sewa Rumah Kedai Dua Tingkat Yang Terletak Di Lapisan Hadapan Dan Belakang Laluan Johor Bahru-Skudai Mengikut Taman Perumahan	6
1.3	Nilai Modal Dan Nilai Sewa Rumah Kedai Dua Tingkat Yang Terletak Di Lapisan Hadapan Dan Belakang Laluan Johor Bahru-Ulu Tiram Mengikut Taman Perumahan	6
1.4	Corak Serta Perbezaan Nilai Modal Dan Nilai Sewa Rumah Kedai Dua Tingkat Antara Lot Tepi Dengan Lot Tengah Di Taman Perumahan Terpilih	7
3.1	Bilangan Taman-taman Perumahan Di Kawasan Pentadbiran MPJBT	56
3.2	Keluasan Kawasan Had Pembangunan MPJBT	57
3.3	Bilangan Kedai Mengikut Jenis Perniagaan di Kawasan Rancangan Tempatan Skudai	62
3.4	Taburan Aktiviti Perniagaan Di Kawasan Rancangan Tempatan Skudai	62
3.5	Saiz Lot & Luas Lantai Bagi Harta Tanah Perdagangan Di Kawasan MPJBT	65
3.6	Jumlah Unit Dan Jenis Rumah Kedai Mengikut Taman Perumahan	67
4.1	Tahap Pengaruh Nilai r Dalam Analisa Korelasi Pearson	75
4.2	Peraturan Dalam Analisis Regresi	79
5.1	Faktor-faktor Mikro Yang Mempengaruhi Nilai Sewa Rumah Kedai	86
5.2	Peratusan Analisa Frekuensi Bagi Faktor Letakan Yang Mempengaruhi Nilai Sewa Rumah Kedai Di Kawasan Kajian	88

5.3	Pembolehubah Tidak Bersandar Yang Dimasukkan Bagi Taman Universiti	96
5.4	Pembolehubah Tidak Bersandar Yang Dimasukkan Bagi Model Regresi Taman Ungku Tun Aminah	97
5.5	Pembolehubah Tidak Bersandar Yang Dimasukkan Bagi Model Regresi Taman Sri Skudai	97
5.6	Pembolehubah Tidak Bersandar Yang Mempengaruhi Nilai Mengikut Kekuatannya Dalam Proses Regresi Kali Pertama (Taman Universiti)	98
5.7	Kekuatan Pembolehubah Bagi Proses Regresi Kali Pertama (Taman Ungku Tun Aminah)	99
5.8	Kekuatan Pembolehubah Bagi Proses Regresi Kali Pertama (Taman Sri Skudai)	100
5.9	Output Model Kaedah <i>Enter</i> Mengikut Taman Perumahan	102
5.10	Keputusan Model ANOVA Mengikut Taman Perumahan	102
5.11	Keputusan <i>Coefficients</i> Model Bagi Taman Universiti	103
5.12	Keputusan <i>Coefficients</i> Model Bagi Taman Ungku Tun Aminah	104
5.13	Keputusan <i>Coefficients</i> Model Bagi Taman Sri Skudai	104
5.14	Pembolehubah Tidak Bersandar Yang Mempengaruhi Nilai Mengikut kekuatannya Bagi Taman Universiti	105
5.15	Pembolehubah Tidak Bersandar Yang Mempengaruhi Nilai Mengikut kekuatannya Bagi Taman Ungku Tun Aminah	106
5.16	Pembolehubah Tidak Bersandar Yang Mempengaruhi Nilai Mengikut kekuatannya Bagi Taman Sri Skudai	106
5.17	Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Sewa Bagi Kes 7 Dan Kes 10	110
5.18	Nilai Korelasi Pearson (r)Bagi Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Sewa dan Nilai Pasaran Bagi Taman-taman Perumahan Tertentu	114
5.19	Nilai Sewa Dan Nilai Pasaran Di Kawasan Kajian	126
6.1	Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Sewa Mengikut Taman Perumahan	140

SENARAI RAJAH

NO. RAJAH	TAJUK	MUKA SURAT
1.1	Pergerakan Harga Rumah Kedai Dua Tingkat Di Johor Bahru	4
1.2	Pergerakan Sewa Tingkat Bawah Rumah Kedai Di Johor Bahru	4
1.3	Cartalir Metodologi Kajian	14
2.1	Proses Penilaian Menggunakan GIS	21
2.2	Komponen GIS	29
2.3	Rekabentuk Kedai	33
2.4	Keluk Teori Von Thunen	34
2.5	<i>Alonso's Bid Rent – Distance Relationship</i>	35
2.6	Model Sektor	37
2.7	Model Nuklei Berbilang (<i>Model Multiple Nuclei</i>)	39
2.8	Faktor-faktor Yang mempengaruhi Nilai Harta Tanah	42
3.1	Pelan Taburan Penduduk MPJBT 1991 – 2010	55
3.2	Pelan Hierarki Pusat-pusat Petempatan Di Negeri Johor Sehingga 2010	58
3.3	Pelan Konsep Pembangunan Fizikal Bagi Kawasan MPJBT	59
3.4	Pelan Kawasan Perdagangan Di Sekitar Bandar Skudai	64
5.1	Lakaran Kedudukan Bagi Unit Kedai Bernombor 179 & 197	125
5.2	Pergerakan Nilai Sewa Rumah Kedai 2 Tingkat Mengikut Taman Perumahan Di Kawasan Kajian	127
5.3	Pergerakan Nilai Sewa Rumah Kedai 3 Tingkat Mengikut Taman Perumahan Di Kawasan Kajian	127
5.4	Pergerakan Nilai Pasaran Rumah Kedai 2 Tingkat Mengikut Taman Perumahan Di Kawasan Kajian	128
5.5	Pergerakan Nilai Pasaran Rumah Kedai 3 Tingkat Mengikut Taman Perumahan Di Kawasan Kajian	128

5.6	Paparan Kepadatan Bilangan Rumah Kedai Setiap Kawasan	130
5.7	Paparan Kepadatan Purata Nilai Sewa Harta Tanah Rumah Kedai Setiap Kawasan	130
5.8	Paparan Lokasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai (Merah)	131
5.9	Paparan Lokasi Harta Tanah Kedai (Hijau)	132
5.10	Paparan Nilai Sewa Harta Tanah Kedai (Kuning)	133
5.11	Paparan Nilai Sewa Harta Tanah Kedai (Kuning)	133

SENARAI LAMPIRAN

LAMPIRAN	TAJUK
A	Borang Soal Selidik
B	Gambar Foto Bagi Rumah Kedai Di Sebahagian Kawasan Kajian
C (i)	Data Rumah Kedai Bagi Taman Universiti
C (ii)	Data Rumah Kedai Bagi Taman Ungku Tun Aminah
C (iii)	Data Rumah Kedai Bagi Taman Sri Skudai
C (iv)	Data Rumah Kedai Bagi Lain-lain Taman
D	Purata Nilai Sewa dan Nilai Pasaran Bagi Rumah kedai Di Kawasan Kajian
E (i)	Nilai Sewa Yang Diperolehi Melalui Pengaplikasian Model MRA Taman Universiti
E (ii)	Nilai Sewa Yang Diperolehi Melalui Pengaplikasian Model MRA Taman Ungku Tun Aminah
E (iii)	Nilai Sewa Yang Diperolehi Melalui Pengaplikasian Model MRA Taman Sri Skudai

BAB 1

Pendahuluan



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 PENGENALAN

Sektor perdagangan kekal di tempat ketiga paling aktif di pasaran harta tanah dengan 7.4% daripada jumlah keseluruhan pindah milik. Bilangan pindah milik harta tanah berjumlah 17,048 bernilai RM 6,443.90 juta. Daripada jumlah ini, sub-sektor perniagaan menyumbang 77.0% bilangan dan 68.8% nilai. Pindah milik harta tanah perniagaan melibatkan 11,370 pindah milik kedai dan bernilai RM 4,028.45 juta. Permintaan untuk kedai telah meningkat 4.9% berbanding tahun 2001. Peningkatan tersebut diikuti oleh kenaikan nilai pindah milik sebanyak 9.1%. Negeri-negeri yang menunjukkan kenaikan aktiviti dari segi bilangan pindah milik adalah Johor, Perak, Kedah, Negeri Sembilan, Perlis dan Sabah (Laporan Pasaran Harta, 2002). Fenomena ini jelas menunjukkan bahawa harta tanah perdagangan semakin menjadi pilihan bagi para pelabur.

Harta tanah perdagangan boleh di definisikan sebagai harta yang dimiliki bagi tujuan menjalankan aktiviti-aktiviti perniagaan di atasnya. Iaitu bagi maksud memperoleh aliran pendapatan ataupun keuntungan dari pelaburan modal ke atas aktiviti yang dijalankan di atas ruang harta tanah tersebut. Pulangan yang didapati adalah sama ada dalam bentuk aliran tunai iaitu melalui sewaan ataupun dengan menjalankan perniagaan di atasnya.

Pelaburan dalam harta tanah perdagangan akan terjadi apabila seseorang atau sesebuah pertubuhan membuat pembelian ke atas satu-satu ruang harta berkenaan. Sewaan adalah merupakan satu aliran pendapatan bagi pelaburan harta tanah perdagangan, di mana ianya dijamin di bawah satu kontrak sama ada pajakan atau perjanjian sewaan. Walaubagaimanapun, dapat dilihat dengan jelas bahawa nilai pasaran dan nilai sewa bagi harta tanah perdagangan ini yakni rumah-rumah kedai adalah berbeza di antara satu sama lain.

Nilai harta tanah sangat peka kepada perubahan di sekelilingnya. Perkara yang boleh memberi kesan yang membawa perubahan nilai disebut juga sebagai faktor yang mempengaruhi nilai. Ia mungkin meningkatkan atau merendahkan nilai sesuatu kepentingan harta tanah. Senario ekonomi antarabangsa merupakan salah satu faktor yang boleh memberikan kesan kepada pasaran harta tanah. Contohnya, kenaikan kos pinjaman dan kadar faedah dunia pada tahun 1973 telah menyebabkan jatuhnya harga-harga harta tanah. Ini mengakibatkan lembapnya pasaran harta tanah yang akhirnya memberi kesan kepada nilai. Manakala senario peringkat kebangsaan dan pasaran kewangan boleh mengurangkan permintaan bagi harta tanah atau menambah kuantiti permintaan. Permintaan yang tinggi bagi rumah-rumah akan memberikan kadar serapan harta tanah yang tinggi. Ini menunjukkan harta tanah yang dibina dapat disewa atau dijual dengan segera. Kemelesetan ekonomi dunia menyebabkan kadar inflasi dan kadar faedah yang tinggi, Ini telah merendahkan permintaan terhadap harta tanah di peringkat nasional kerana kuasa beli yang berkurangan. Kesan nyata ialah kemerosotan nilai harta tanah (Ismail, 1997).

Lokasi adalah faktor yang paling penting dalam penentuan sektor perdagangan, yang mana ahli perniagaan selalunya melihat kepada lokasi yang memberikan pulangan keuntungan yang maksima. Lokasi dan tapak mempengaruhi kemudahan boleh sampai dan pengangkutan awam yang boleh meningkatkan nilai harta-harta perdagangan (Ismail, 1997). Rumah kedai yang terletak di lokasi yang strategik akan menjamin kemajuan perniagaan yang dijalankan. Oleh itu, lokasi yang sesuai untuk perletakan rumah kedai adalah di kawasan pusat bandar dan di sepanjang jalan utama. Keadaan ini disebabkan kawasan tersebut mempunyai banyak kemudahan asas dan awam bagi memudahkan pelanggan berkunjung ke kedai tersebut. Biasanya pembeli akan melihat lokasi rumah kedai yang hendak dibelinya

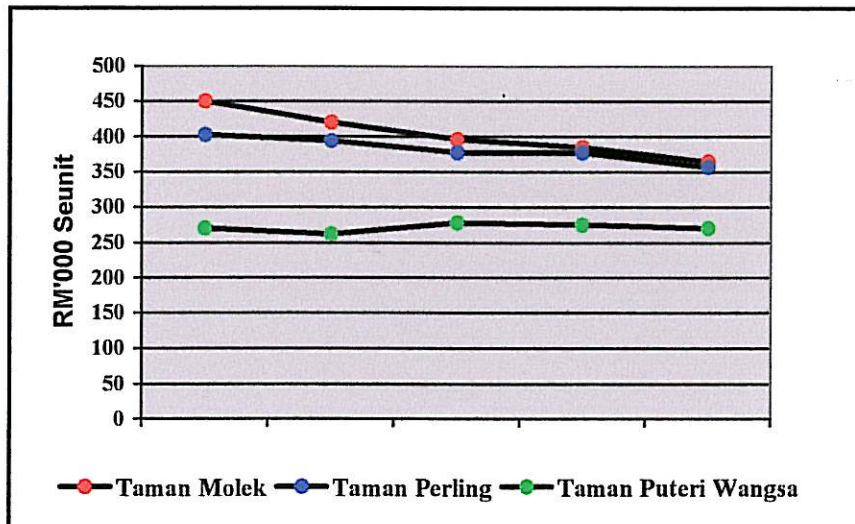
bagi memastikan rumah kedai yang bakal dapat menjana keuntungan daripada aktiviti perniagaan yang dijalankan (Zaimi, 2000).

Para pelabur dan pembeli memerlukan satu perisian yang boleh memberikan maklumat dalam membantu mereka memilih lokasi yang sesuai bagi pelaburan yang ingin dibuat. Pada masa kini, Sistem Maklumat Geografi ataupun *Geographical Information System* (GIS) telah digunakan secara meluas di Malaysia untuk pelbagai aplikasi. Salah satu aplikasi adalah dalam bidang harta tanah. Melalui perisian ini, mereka dapat melihat paparan mengenai lokasi yang baik dengan nilai sewa dan nilai pasaran yang tertentu.

Oleh itu, di dalam kajian ini, penekanan akan diberikan kepada faktor lokasi bagi mengetahui bagaimana ianya mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah rumah kedai. Ini adalah kerana nilai sewa dan nilai pasaran adalah berbeza-beza mengikut lokasi. Pemaparan bagi nilai sewa dan nilai pasaran mengikut lokasi juga akan dibuat melalui penggunaan perisian *Geographical Information System* (GIS).

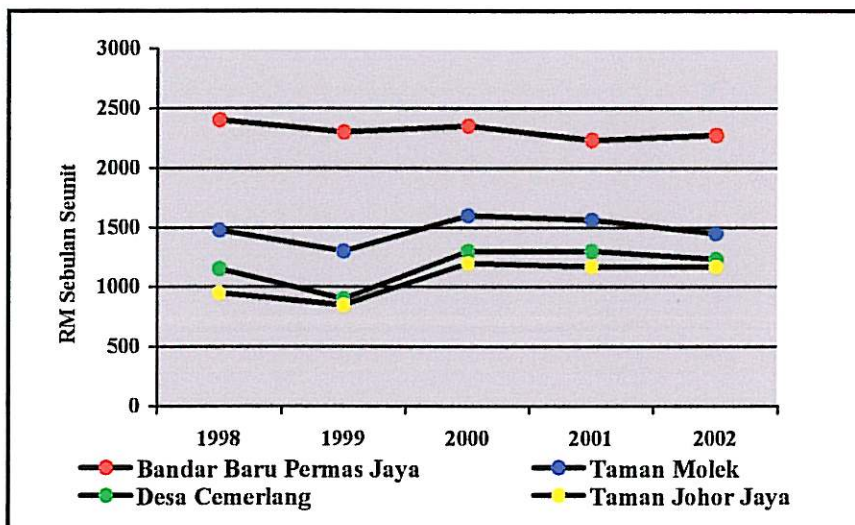
1.2 PENYATAAN MASALAH

Laporan Pasaran Harta (2002) menunjukkan bahawa lebih 60% daripada pindah milik harta perniagaan di Johor terdiri daripada kedai 2 – 2 1/2 tingkat; mengekalkan kedudukannya sebagai harta perniagaan paling diminati. Ini diikuti oleh kedai 3 – 3 1/2 tingkat menyumbang 15.0% daripada pindah milik. Pergerakan harga kedai berbanding tahun 2001 berbeza-beza bergantung kepada lokasi dan jenis. Di kawasan utama sub-bandar daerah Johor Bahru, kenaikan antara 1.8% - 9.2% dicatat. Sebaliknya, kedai-kedai di kawasan sekunder sub-bandar tertentu mengalami kejatuhan antara 2.0% - 10.0% akibat kemunculan pasaraya besar seperti Giant, Carrefour dan Makro.



Sumber : Laporan Pasaran Harta, 2002

Rajah 1.1 : Pergerakan Harga Rumah Kedai Dua Tingkat Di Johor Bahru



Sumber : Laporan Pasaran Harta, 2002

Rajah 1.2 : Pergerakan Sewa Tingkat Bawah Rumah Kedai Di Johor Bahru

Peningkatan dalam nilai pasaran dan nilai sewa merupakan satu perkara yang sukar diramalkan, di mana rumah kedai yang terletak di lokasi yang berlainan. Contohnya perbezaan nilai antara rumah kedai lot tengah dan nilai bagi rumah kedai lot tepi. Keadaan ini boleh mempengaruhi nilai rumah kedai di dalam sesuatu kawasan perumahan.

Secara teori dan praktis, telah diketahui bahawa lokasi adalah faktor utama yang mempengaruhi pulangan pelaburan bagi harta tanah rumah kedai. Walau

bagaimanapun, apa sebenarnya yang dimaksudkan dengan lokasi adalah kurang jelas. Sesetengah pendapat mengaitkan lokasi dengan kawasan tadahan dan kawasan perdagangan. Lokasi yang baik bermaksud kawasan kejiranan yang mempunyai kuasa beli yang tinggi. Sesetengah pendapat yang lain pula mengatakan bahawa lokasi adalah berkait rapat dengan kemudahsampaian, persekitaran dan sistem pengangkutan. Isu yang timbul di sini adalah apakah kesan lokasi ke atas nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah rumah kedai di sekitar kawasan di Johor Bahru.

Menurut kajian yang pernah dijalankan oleh Tan Teak Hai (1996) ke atas unit-unit rumah kedai di Sungai Petani mendapati terdapatnya perbezaan nilai mengikut lokasi perletakan. Daripada kajian yang telah dijalankan melalui Laporan Pasaran Harta, didapati trend nilai modal bagi rumah kedai satu tingkat di taman-taman perumahan di sekitar Bandar Sungai Petani adalah seperti berikut ;

Jadual 1.1 : Nilai Modal Dan Nilai Sewa Bagi Rumah Kedai 1 Tingkat Mengikut Taman Perumahan Di Bandar Sungai Petani

Taman Perumahan	Nilai Modal	Nilai Sewa (bln)	Tahun Transaksi
Taman Ria	RM 120,000.00	RM 900.00	1995
Taman Sejati	RM 250,000.00	RM 1,500.00	1995
Taman Ria Jaya	RM 200,000.00	RM 1,200.00	1995
Taman Pekan Baru	RM 150,000.00	RM 1,000.00	1995

Sumber : Laporan Pasaran Harta, 1996

Berdasarkan kajian yang telah dibuat, ianya jelas menunjukkan berlaku perbezaan nilai di antara satu lokasi dengan lokasi yang lain.

Kajian yang dijalankan oleh Mazlan (1995) pula menunjukkan terdapatnya perbezaan nilai di antara harta tanah rumah kedai yang terletak berhadapan dengan jalan utama di dalam taman perumahan dengan rumah kedai yang berada di lapisan belakang jalan utama di dalam taman perumahan. Bagi menentukan letakan harta tanah tersebut, dua laluan utama telah dikenalpasti iaitu Laluan Johor Bahru-Skudai dan Laluan Johor Bahru-Ulu Tiram. Hasil kajiannya telah menunjukkan dengan jelas bahawa faktor lokasi sangat mempengaruhi nilai pasaran dan nilai sewa sesuatu harta tanah. Nilai modal dan nilai sewa yang dipaparkan menggambarkan bagaimana lokasi

memberi kesan terhadap nilai unit-unit rumah kedai. Perkara ini adalah berketepatan dengan teori yang mengatakan bahawa kemudahan jalan atau kemudahsampaian akan mempengaruhi nilai harta tanah. Menurut Laporan Pasaran Harta pada tahun 1995, nilai modal dan nilai sewa mengikut lokasi kawasan kajian Mazlan adalah seperti di bawah ;

Jadual 1.2 : Nilai Modal Dan Nilai Sewa Rumah Kedai 2 Tingkat Yang Terletak Di Lapisan Hadapan Dan Belakang Laluan Johor Bahru-Skudai Mengikut Taman Perumahan

Tahun Transaksi	Taman Perumahan	Nilai Modal		Nilai Sewa (bln)	
		Depan	Belakang	Depan	Belakang
1995	Taman Ungku Tun Aminah	RM 380,000.00	RM 220,000.00	RM 2,700.00	RM 1,650.00
1995	Taman Skudai Baru	RM 375,000.00	RM 225,000.00	RM 2,200.00	RM 1,700.00
1995	Pekan Skudai	RM 310,000.00	RM 210,000.00	RM 2,333.00	RM 1,200.00

Sumber : Laporan Pasaran Harta, 1995

Jadual 1.3 : Nilai Modal Dan Nilai Sewa Rumah Kedai 2 Tingkat Yang Terletak Di Lapisan Hadapan Dan Belakang Laluan Johor Bahru-Ulu Tiram Mengikut Taman Perumahan

Tahun Transaksi	Taman Perumahan	Nilai Modal		Nilai Sewa (bln)	
		Depan	Belakang	Depan	Belakang
1995	Taman Johor Jaya	RM 420,000.00	RM 260,000.00	RM 2,500.00	RM 1,800.00
1995	Taman Desa Jaya	RM 270,000.00	RM 225,000.00	RM 1,800.00	RM 1,500.00
1995	Taman Desa Cemerlang	RM 260,000.00	RM 215,000.00	RM 1,600.00	RM 1,400.00

Sumber : Laporan Pasaran Harta, 1995

Zaimi (2000) di dalam kajiannya yang bertajuk Kedudukan Lot Tepi Yang Mengesani Nilai Rumah Kedai Dalam Suatu Kawasan Perumahan, menunjukkan bahawa terdapatnya perbezaan ketara dari segi nilai modal dan nilai sewa rumah kedai antara lot tepi dengan lot tengah. Kajian juga menunjukkan nilai modal dan nilai sewa rumah kedai yang dibayar oleh pembeli dan penyewa adalah berbeza mengikut kawasan dan kedudukan lot di kawasan kajian. Selain itu, didapati faktor kemudahsampaian, mudah nampak dan lokasi sangat mempengaruhi penyewa atau pembeli dalam membuat keputusan untuk membeli atau menyewa rumah kedai di kawasan kajian. Hasil penelitian Zaimi melalui Laporan Pasaran Harta tahun 2000, maklumat yang diperolehi adalah seperti berikut ;

Jadual 1.4 : Corak Serta Perbezaan Nilai Modal Dan Nilai Sewa Rumah Kedai 2 Tingkat Antara Lot Tepi Dengan Lot Tengah Di Taman Perumahan Terpilih

Kawasan / Tahun 1998	Nilai Modal		Nilai Sewa (bln)		% Perbezaan	
	Lot Tepi	Lot Tengah	Lot Tepi	Lot Tengah	Nilai Modal	Nilai Sewa
Taman Universiti						
Jalan Kebudayaan 1	RM 450,000.00	RM 400,000.00	RM 3,800.00	RM 2,600.00	12.50%	46.20%
Jalan Kebudayaan 6	RM 440,000.00	RM 400,000.00	RM 3,800.00	RM 2,500.00	10%	52%
Jalan Kebudayaan 8	RM 398,000.00	RM 368,000.00	RM 3,000.00	RM 2,000.00	8.20%	50%
Jalan Kebudayaan 16	RM 395,500.00	RM 365,000.00	RM 3,000.00	RM 2,000.00	8.30%	50%
Jalan Kebudayaan 18	RM 353,000.00	RM 323,000.00	RM 2,500.00	RM 1,800.00	9.30%	38.90%
Taman Sri Skudai						
Jalan Tembaga Kuning 4	RM 250,000.00	RM 230,000.00	RM 1,800.00	RM 1,100.00	8.7%	63.6%
Jalan Emas 1	RM 170,000.00	RM 150,000.00	RM 2,000.00	RM 1,500.00	13.3%	33.3%
Jalan Tembaga	RM	RM	RM	RM	12.5%	56.2%

Kuning 1	270,000.00	240,000.00	2,500.00	1,600.00		
Taman Sri Putri						
Jalan Emas	RM	RM	RM	RM		
Putih 1	280,000.00	250,000.00	2,500.00	1,800.00	12%	38.9%
Jalan Timah 1	RM	RM	RM	RM		
	270,000.00	250,000.00	2,400.00	1,800.00	8%	33.3%
Jalan Emas 29	RM	RM	RM	RM		
	240,000.00	220,000.00	2,200.00	1,600.00	9%	37.5%
Jalan Besi 1	RM	RM	RM	RM		
	300,000.00	270,000.00	2,800.00	2,000.00	11.1%	40%
Taman Ungku Tun Aminah						
Jalan Pahlawan 1	RM	RM	RM	RM		
	560,000.00	530,000.00	3,800.00	2,600.00	5.7%	46.2%
Jalan Laksamana 1	RM	RM	RM	RM		
	360,000.00	340,000.00	2,600.00	1,600.00	5.9%	62.5%
Jalan Perwira 1	RM	RM	RM	RM		
	520,000.00	485,000.00	3,800.00	2,500.00	7.2%	52%
Jalan Perwira 9	RM	RM	RM	RM		
	400,000.00	380,000.00	2,800.00	1,800.00	5.3%	55.6%

Sumber : Laporan Pasaran Harta, 2000

Berdasarkan kepada kajian-kajian yang telah dijalankan sebelum ini, di dapati terdapat perbezaan nilai pasaran dan nilai sewa yang ketara di antara unit-unit rumah kedai. Jika diteliti, kesemua perbezaan ini adalah disebabkan oleh faktor perbezaan lokasi. Walaupun rumah-rumah kedai tersebut berada di dalam satu taman perumahan yang sama namun, masih lagi berlaku perbezaan nilai pasaran dan nilai sewa. Dapat dilihat dengan jelas, walaupun hanya berlaku perbezaan dari segi kedudukan iaitu antara lot tepi dengan lot tengah, ianya masih memberi kesan kepada nilai. Begitu juga dengan kedudukan rumah kedai yang berhadapan dengan jalan utama dengan rumah kedai yang berada di belakang jalan utama, perbezaan nilai masih berlaku. Secara keseluruhannya, setiap perbezaan ini adalah disebabkan oleh elemen lokasi. Jelaslah di sini bahawa faktor lokasi sangat mempengaruhi nilai pasaran dan nilai sewa bagi unit-unit rumah kedai. Walaubagaimanapun, ianya tidak dapat di jelaskan

dengan nyata. Ini adalah kerana, terdapat pelbagai lagi faktor yang mempengaruhi lokasi seperti kemudahsampaian, jarak dari pusat bandar dan sebagainya. Oleh itu, di dalam kajian ini, penyelidik akan mengkaji bagaimana kesan lokasi ini terhadap nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah rumah kedai.

Dari segi pemaparan data pula, dengan menggunakan GIS, banyak analisis boleh dilakukan ke atas data-data harta tanah dan ini memudahkan lagi kerja pihak yang terlibat untuk membuat keputusan dalam bidang harta tanah. Dengan analisis dan paparan GIS yang dijalankan, satu persembahan data kajian yang menarik akan dapat dilakukan dan bukan sekadar memapar data dalam bentuk jadual dan graf..

1.3 OBJEKTIF KAJIAN

Dalam menjalankan kajian ini, 3 objektif utama telah dikenalpasti iaitu :

- i. Untuk mengenalpasti faktor letakan dan ciri-ciri pemandangan serta menjalankan analisis mengenai kesannya terhadap nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah rumah kedai di dalam kawasan terpilih di Johor Bahru.
- ii. Untuk mengenalpasti faktor penentu lain yang mempengaruhi nilai harta tanah.
- iii. Penghasilan pelbagai paparan nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah terhadap kawasan kajian melalui analisis GIS.

1.4 SKOP DAN LIMITASI KAJIAN

Dalam penyelidikan ini, kajian menyeluruh akan dibuat ke atas harta tanah rumah kedai. Skop kajian adalah tertumpu kepada harta tanah rumah kedai dua dan tiga tingkat di sesetengah kawasan perumahan tertentu di Johor Bahru sahaja. Di dalam sesebuah taman perumahan, hanya data-data bagi rumah kedai dua tingkat atau tiga tingkat di jalan-jalan terpilih sahaja akan dikumpul. Penyelidik hanya akan memilih beberapa jalan sahaja dalam satu-satu kawasan taman perumahan. Harta tanah kajian pula adalah rumah kedai dua tingkat atau tiga tingkat yang mempunyai data sewaan dan data nilai pasaran bagi tingkat bawah dan keseluruhan unit sahaja. Kajian akan tertumpu kepada nilai sewa dan nilai pasaran bagi harta tanah rumah kedai. Faktor yang akan dianalisa adalah faktor yang dapat dijumlahkan atau nyata (*'quantifiable'*) dan tidak melibatkan faktor tidak nyata (*'intangible'*) yang mana ianya susah untuk dikuantitikan (*'quantified'*).

Kajian ini juga dijalankan untuk membangunkan suatu paparan nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah dengan menggunakan kaedah GIS dan melakukan analisis-analisis yang sepatutnya ke atas data-data pembangunan peta nilai tersebut. Sistem ini termasuklah menguruskan pengkalan data, pemaparan data spatial, persembahan nilai sewa dan pasaran harta tanah dan penyediaan output untuk laporan penilaian.

1.5 KEPENTINGAN KAJIAN

Hasil daripada kajian ini akan membolehkan pembaca melihat kepada kesan letakan ke atas nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah rumah kedai dua atau tiga tingkat di kawasan kajian. Oleh yang demikian, kajian ini akan memberi kepentingan dan manfaat kepada pihak-pihak tertentu.

i. Dari Perspektif Pelabur

Membantu para pelabur untuk menentukan kawasan yang sesuai untuk membuat pelaburan serta meningkatkan kefahaman dikalangan para pelabur tentang perbezaan nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah rumah kedai dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Pelaburan di kawasan yang baik akan menjana keuntungan kepada para pelabur.

ii. Dari Perspektif Pemaju

Mambantu para perancang atau pemaju (*developer*) untuk membuka kawasan baru untuk pembinaan rumah kedai.

iii. Dari Perspektif Penilai

Mambantu para penilai dalam menentukan nilai sewa dan nilai pasaran bagi harta tanah rumah kedai. Hasil kajian juga akan membantu penilai mengetahui tentang faktor yang paling mempengaruhi nilai harta tanah rumah kedai di sesuatu kawasan.

1.6 METODOLOGI KAJIAN

Bagi mencapai objektif kajian, metodologi yang sesuai harus dijalankan. Oleh itu, pelbagai metodologi telah digunakan dan ia dibahagi kepada beberapa peringkat iaitu (rujuk Rajah 1.3):

i. Peringkat Pertama : Kajian Awalan

Sebelum menjalankan kajian lanjutan, tajuk kajian harus dikenalpasti, difahami dan membentuk pernyataan masalah. Selepas itu, objektif kajian berdasarkan pernyataan masalah ditentukan dan akhir sekali adalah memahami skop kajian dan kepentingan kajian.

ii. Peringkat Kedua : Kajian Literatur

Dijalankan dengan tujuan menerangkan dengan lebih lanjut mengenai isu yang dikaji. Ini meliputi antara lain penerangan mengenai definisi lokasi, definisi harta perdagangan, definisi nilai sewa, definisi nilai pasaran, sistem maklumat geografi, faktor-faktor yang mempengaruhi nilai dan lain-lain perkara yang berkaitan dengan isu yang dikaji.

iii. Peringkat Ketiga : Pengumpulan Data

Peringkat ini adalah peringkat pengumpulan data dan maklumat. Oleh itu, peringkat ini melibatkan pengenalanpastian data dan maklumat yang diperlukan demi mencapai objektif yang telah digariskan sebelum ini. Peringkat ini merupakan bahagian yang terpenting dalam kajian ini dan sumber data adalah diperolehi daripada data primer dan data sekunder .

Bentuk data yang diperolehi daripada sumber data primer adalah berdasarkan kepada beberapa kaedah. Antaranya adalah dengan mengumpul data transaksi dari Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah (MPJBT). Membuat lawat periksa di tapak atau lokasi kawasan kajian bagi mengumpul data sewa dan nilai pasaran bagi rumah

kedai. Penyelidik akan menggunakan kaedah soal selidik bagi tujuan ini. Soal selidik merupakan satu pendekatan di mana penyelidik akan memilih responden yang boleh memberi maklumat kepada penyelidik. Responden akan menjawab soalan-soalan yang dikemukakan melalui borang soal selidik tersebut. Selain daripada itu, maklumat mengenai kawasan kajian akan diperolehi daripada Pihak Berkuasa Tempatan dan pemaju taman perumahan yang berkenaan. Penyelidik juga akan menemuramah beberapa orang penilai-penilai bagi mendapatkan pandangan mereka tentang isu yang dikaji.

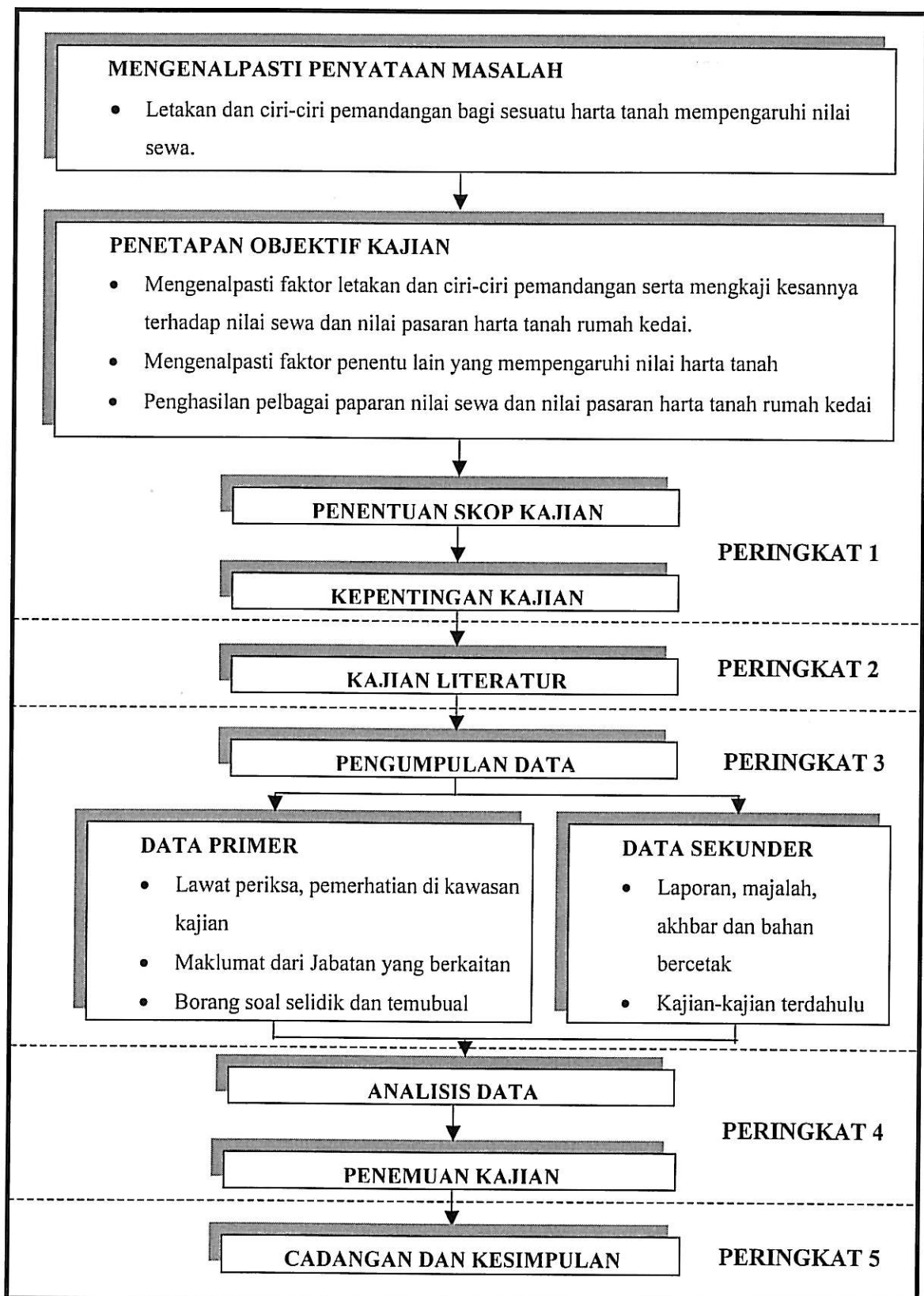
Pengumpulan data sekunder adalah untuk mendapatkan maklumat teoritikal tentang kajian ini. Maklumat teoritikal ini adalah diperolehi melalui pembacaan buku, keratan akhbar, majalah, jurnal, risalah dan penyelidikan tesis dan kajian-kajian lepas.

iii. Peringkat Keempat – Analisa Data

Data dan maklumat yang diperolehi akan dikaji dan dianalisa bagi mencapai objektif kajian. Penganalisan data yang diperolehi akan diteliti bagi mendapatkan jawapan kepada objektif yang telah digariskan. Maklumat-maklumat yang diperolehi dianalisa menggunakan perisian SPSS seperti Analisa Statistik Frekuensi (*Frequency Statistic Analysis*), Analisa korelasi Pearson (r) dan Analisa Regresi Berganda (*Multiple Regression Analysis*). Bagi analisis pemaparan data nilai sewa dan nilai pasaran, perisian Arc View 3.1 diaplikasikan.

iv. Peringkat Kelima – Cadangan dan Kesimpulan

Akhir sekali, dalam peringkat kelima ini, kesemua objektif yang telah ditetapkan akan dipastikan tercapai. Kesimpulan daripada kajian dan analisis yang telah dibuat akan diolah untuk kebaikan pembaca.



Sumber : Olahan Penyelidik

Rajah 1.3 : Cartalir Metodologi Kajian

1.7 SUSUN ATUR BAB

Dalam melaksanakan penyelidikan ini, penyelidik telah membahagikan kajian kepada beberapa bab yang tertentu di mana ia meliputi sebanyak enam bab dan bab-bab berkenaan mempunyai pengkhususan tertentu. Bab-bab berkenaan adalah seperti berikut :

a) Bab Satu : Pendahuluan

Bab satu merupakan bab untuk mengenalpasti permasalahan yang wujud dan menyediakan satu cadangan kajian yang akan dilakukan. Data-data yang diperolehi adalah daripada kajian-kajian lepas dan bahan bacaan lain yang berkaitan. Selepas pengenalan masalah dibuat, objektif serta skop kajian dibentuk sebagai limitasi di dalam menjalankan kajian ini. Metodologi kajian juga diterangkan di dalam bab ini.

b) Bab Dua : Kepentingan Lokasi Dalam Mempengaruhi Nilai Harta Tanah Perdagangan

Bab ini akan menumpukan kepada kajian secara teoritikal atau kajian literatur. Ia melibatkan pemahaman secara teori mengenai definisi harta tanah perdagangan, jenis-jenis harta tanah perdagangan, definisi harta tanah rumah kedai, faktor-faktor yang mempengaruhi perletakan rumah kedai, ciri-ciri rumah kedai, definisi lokasi, teori-teori lokasi dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai harta tanah rumah kedai. Bab ini juga akan membincangkan berkenaan elemen-elemen perisian yang di gunakan untuk kajian ini dan penerangan tentang penggunaannya.

c) Bab Tiga : Kawasan Kajian

Pengumpulan data berkenaan kawasan kajian akan dilaporkan secara terperinci di dalam bab ini. Data pada peringkat ini diperolehi melalui data primer dan data sekunder. Penerangan merangkumi latar belakang kawasan kajian, taman-taman perumahan yang terlibat, bilangan rumah kedai di kawasan kajian dan dalam setiap

taman-taman perumahan, lokasi dan kejiranan, kemudahan asas dan awam dan jenis rumah kedai dalam setiap taman-taman perumahan

d) Bab Empat : Metodologi Kajian

Di dalam bahagian ini, penyelidik akan menerangkan kaedah-kaedah yang digunakan oleh penyelidik bagi menganalisa kesemua data-data yang telah diperolehi. Ia bermula dari pengumpulan data melalui borang soal selidik sehinggalah kaedah yang digunakan bagi tujuan analisis.

d) Bab Lima : Analisis Kajian Dan Penemuan

Pada peringkat ini, semua data yang diperolehi akan dianalisa demi menjawab dan memenuhi objektif kajian yang telah dibentuk pada peringkat awal kajian. Dalam bab ini analisis terhadap corak nilai sewa dan nilai pasaran serta perbezaannya dijalankan. Analisis akan dijalankan menggunakan perisian SPSS, PC Arcinfo, Arcview 3.1 dan Microsoft Excel. Kemudian, hasil keputusan kajian yang diperolehi akan dihuraikan dengan terperinci.

e) Bab Enam : Kesimpulan Dan Cadangan

Dalam bab ini, beberapa cadangan diberikan hasil daripada penemuan kajian yang telah dilakukan. Cadangan yang diberikan diharap dapat membantu pihak-pihak yang berkenaan. Selain itu, kesimpulan menyeluruh mengenai kajian ini akan dibuat pada bab ini.

1.8 RUMUSAN

Harta tanah perdagangan adalah antara alternatif pelaburan harta tanah terbaik di Malaysia mahupun di negara luar. Harta tanah ini boleh didefinisikan secara meluas iaitu dari segi premis itu digunakan untuk tujuan perniagaan. Perniagaan yang dimaksudkan di sini adalah apa jua jenis perniagaan sama ada ianya beroperasi secara langsung atau tidak.

Harta tanah perdagangan khususnya rumah kedai pula merupakan tempat bagi penjual dan pembeli berinteraksi di tingkat bawah dengan menjalankan aktiviti-aktiviti perniagaan bagi barang-barang dan perkhidmatan, tingkat seterusnya pula digunakan sebagai tempat kediaman.

Secara umumnya diterangkan sebelum ini, terdapat pelbagai faktor yang mempengaruhi nilai harta tanah terutamanya harta tanah rumah kedai. Antara faktor-faktornya adalah seperti faktor ekonomi, sosial, politik, penduduk, kemudahsampaian dan lokasi. Dalam pengkajian ini, penyelidik akan memberi perhatian kepada faktor lokasi. Ini kerana faktor lokasi sangat memberi kesan kepada nilai sewa dan nilai pasaran sesuatu unit-unit rumah kedai. Walaupun berada di dalam taman perumahan yang sama tetapi masih lagi berlaku perbezaan nilai. Jadi, penyelidik akan mengupas mengapa isu ini berlaku. Kajian akan merangkumi rumah kedai dua atau tiga tingkat di taman-taman perumahan terpilih di sekitar Johor Bahru.

BAB 2

Kepentingan Lokasi Dalam Mempengaruhi Nilai Harta Tanah Perdagangan



BAB II

KEPENTINGAN LOKASI DALAM MEMPENGARUHI NILAI HARTA TANAH PERDAGANGAN

2.1 PENGENALAN

Kamus Ensiklopedia Praktis Harta Tanah mengatakan bahawa, nilai ialah “anggaran nilai bagi harta tanah setelah mengambil kira faktor-faktor yang boleh mempengaruhinya”. Nilai merupakan hasil akhir yang wujud apabila faktor-faktor yang boleh mempengaruhinya dipertimbangkan. Setakat manakah pengaruh faktor-faktor itu merupakan satu persoalan. Pelbagai faktor yang boleh mempengaruhi nilai harta tanah seperti lokasi. Setakat manakah lokasi boleh mempengaruhi dan mengubah nilai? Pendapat yang diberikan tentang perkara ini ialah satu seni (Ismail, 1997).

Faktor-faktor yang dimaksudkan ialah unsur-unsur yang boleh memberikan kesan samada negatif atau positif kepada nilai harta tanah. Kesan negatif biasanya mengurangkan nilai dan kesan positif biasanya meningkatkan nilai. Contohnya, lokasi. Biasanya harta tanah yang terletak berhadapan jalan raya dikatakan mempunyai lokasi primer yang baik dan strategik dan nilainya adalah lebih tinggi dibandingkan dengan harta tanah yang terletak di lokasi sekunder seperti yang berlaku pada harta-harta tanah perdagangan. Tanah belakang selalunya mempunyai lokasi yang kurang baik dan faktor kebolehsampaian ini menyebabkan nilainya lebih rendah berbanding dengan lot harta tanah hadapan jalan.

2.2 HARTA TANAH PERDAGANGAN

Menurut Encyclopedia of Real Estate Term (1987) harta tanah perdagangan diistilahkan sebagai *“any form of income producing or investment property intended to be used for profitable purposes, other than property for use and occupation”*.

Istilah ini menjelaskan bahawa harta tanah untuk tujuan memperolehi keuntungan dan ianya juga digunakan untuk tempat kediaman.

Appraisal Institute (1993) mendefinisikan harta tanah perdagangan sebagai harta tanah yang digunakan untuk tujuan perniagaan contohnya pejabat, stor, bank dan sebagainya.

Terdapat empat jenis harta tanah yang di kategorikan sebagai harta tanah perdagangan iaitu (Haii, 1999) :

i. Rumah Kedai

Terdapat dua fungsi atau kegunaan bagi rumah kedai iaitu sebagai tempat perniagaan dan tempat tinggal. Biasanya, tingkat bawah bangunan akan digunakan sebagai tempat kediaman. Rumah kedai lazimnya terdiri daripada 1 tingkat hingga 5 $\frac{1}{2}$ tingkat. Bagi rumah kedai 1 tingkat, ruang hadapan akan digunakan sebagai tempat perniagaan manakala bahagian belakang bangunan akan digunakan untuk tempat kediaman.

ii. Kedai Pejabat

Ia adalah merupakan sebuah bangunan yang hampir serupa dengan bangunan rumah kedai di mana perbezaannya ia digunakan untuk tujuan pejabat di tingkat atas. Kedudukan bangunan ini biasanya berada di kawasan-kawasan strategik atau tumpuan utama contohnya di pusat-pusat bandar atau kawasan perdagangan baru. Kedai pejabat biasanya digunakan untuk tujuan perniagaan yang menjalankan aktiviti-aktiviti berbentuk perkhidmatan atau pengurusan dan juga perniagaan yang

menjalankan aktiviti-aktiviti perniagaan. Jenis tingkat bagi kedai pejabat adalah daripada 2 tingkat hingga 5 tingkat.

iii. Kompleks Membeli-belah

Menurut ULI (1977), kompleks membeli-belah membawa maksud *"a group of architecturally unified commercial establishment built on a site that is planned, developed and owned and managed as an operating unit related in its location, sized and type of shop to the trade area that it serve. The unit provides on site parking in definite relationship to the types and total size of the store"*.

iv. Hypermarket

Hypermarket menurut pandangan Unit for Retail Planning Information (1976) ialah *"a single level, self service stores offering a wide range of food and non food merchandise, with at least 25,000 square feet sales area (2,500 square metres) and supported by car parking. Stores with 50,000 square feet or more are area commonly referred to as hypermarket"*

Dalam kajian yang dilakukan ini, ianya hanya akan melibatkan harta tanah perdagangan jenis rumah kedai sahaja. Pelaburan dalam harta tanah perdagangan akan terjadi apabila seseorang atau sebuah pertubuhan membuat pembelian ke atas satu-satu ruang harta berkenaan.

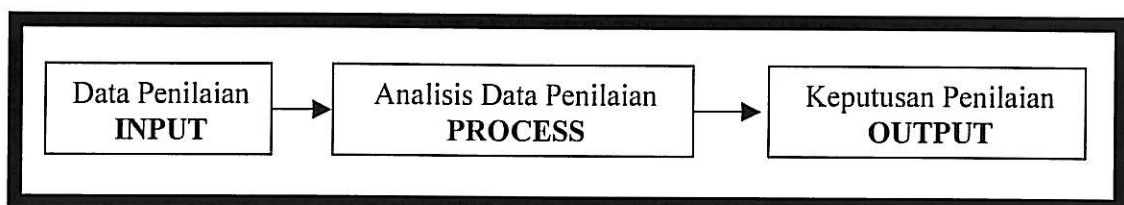
Secara umumnya, daripada definisi-definisi di atas dapatlah dirumuskan bahawa harta tanah perdagangan adalah harta tanah yang digunakan untuk tujuan perniagaan yang boleh mendatangkan keuntungan, pendapatan atau mendapatkan pulangan modal daripada pelaburan ke atas harta tanah tersebut. Kesimpulannya di sini adalah apa jua harta tanah yang digunakan untuk aktiviti perniagaan adalah harta perdagangan.

2.3 GIS DALAM PENILAIAN HARTA TANAH

Permulaan penggunaan teknologi GIS dalam bidang penilaian di Malaysia agak sukar ditentukan. Walaupun GIS masih belum dipraktikkan dalam kerja penilaian secara menyeluruh, namun kejayaan implementasinya dalam bidang lain menyakinkan penyelidik akan keupayaan GIS dalam penilaian harta tanah.

Castle (1998) menyatakan bahawa GIS telah mendatangkan banyak kelebihan dan kebaikan kepada penilaian harta tanah terutamanya dalam penggunaan keadaan perbandingan. Dengan GIS, penilai dapat melihat lokasi dan harta tanah subjek dan harta tanah perbandingan di atas peta. Ini membolehkan penilai memilih harta tanah perbandingan yang lebih efisien dan dipercayai. Selain itu, penilai juga boleh mendapat maklumat tambahan tentang harta tanah subjek dan harta tanah perbandingan. Maklumat tambahan yang dimaksudkan ialah seperti ciri sosial, ekonomi kawasan sekitar, kesesakan jalan raya, lokasi zon banjir dan sebagainya. GIS mampu memberi maklumat tersebut supaya penilai dapat membuat pelarasan yang lebih cepat.

Kajian yang dibuat oleh Suriatini (1995) menegaskan bahawa GIS dapat membantu dalam proses penilaian harta tanah dari segi penyimpanan data, analisis data dan paparan hasil analisis. Data bukan ruang disimpan dalam bentuk struktur yang dipadankan dengan data ruang. Data boleh dianalisis dari segi pemilihan dengan arahan SQL (Struktur Query Language). Hasil analisis SQL tersebut boleh dipaparkan selepas pemilihan dibuat. Proses penilaian harta tanah menggunakan GIS dapat diringkaskan dalam rajah 2.1 berikut:



Rajah 2.1 : Proses Penilaian Menggunakan GIS

Pada mulanya penggunaan teknologi GIS dalam sektor penilaian tidak begitu menggalakkan disebabkan faktor kos yang tinggi sekaligus menghalang pelaksanaan GIS. Kini teknologi maklumat yang semakin meningkat dan harga peralatan komputer yang semakin murah. Tenaga mahir juga senang diperoleh bagi membolehkan GIS digunakan dalam sesebuah organisasi. Keadaan ini membolehkan penggunaan GIS menjadi semakin efisien berbanding dengan kaedah manual di mana ia lebih menjimatkan kos, masa dan tenaga.

Dalam bidang penilaian, GIS boleh digunakan untuk penyimpanan rekod-rekod harta tanah kediaman. Ia boleh memperoleh maklumat fizikal harta tanah kediaman berserta dengan butir-butir yang berkaitan. Menerusi GIS, semua bentuk maklumat grafik seperti kawasan taman, jalan-jalan dalam taman, jalan utama, blok harta tanah kediaman, jenis lot, saiz lot, nama jalan, lokasi dan lain-lain data berkaitan yang boleh ditunjukkan. Oleh itu, GIS dapat membantu membuat keputusan, mempersembahkan data dan maklumat, menjimatkan masa, menjimatkan ruang serta kakitangan.

2.4 TERMINOLOGI KAJIAN

Bagi membincangkan tajuk ini, beberapa terminologi yang berkaitan akan digunakan sebagaimana berikut ;

2.4.1 Lokasi

Terma lokasi kerap kali digunakan dalam bidang harta tanah dan penilaian. Biasanya lokasi dirujuk sebagai satu faktor penting yang mempengaruhi nilai terutamanya bagi harta tanah perdagangan. Letakan harta tanah yang strategik akan memberikan jumlah perkhidmatan yang baik daripada sumber-sumber yang sediaada seperti pengangkutan dan sebagainya (Lean, 1983).

Lokasi digambarkan sebagai satu kawasan geografi di mana harta tanah itu terletak tanpa mengalami apa-apa kerugian kerana tidak mempunyai apa-apa faktor khusus bagi menentukan sesuatu jenis gunaan (Kahn, 1963)

Peranan lokasi dalam produktiviti harta tanah sangat unik. Sebagaimana yang dikatakan oleh Ratcliff (1961), *“the essence of location derives from one of the elemental physical facts of life, the reality of space. We cannot conceive of existence without space; if there were no such thing, all objects and all life would have to be at one spot. If this happen to be the case, real estate would have no such quality as location; all real estate would be in the same place, equally convenient to every other piece of real estate and to every human activity and establishment. But under the physical laws of the universe, each bit of matter-each atom, molecule, stone, dog, house and man-takes up space at or near the surface of the earth. As a result, no two objects can be at the same place at the same time. Necessarily, then, all people, animals, and objects are distributed in a spatial pattern”*.

Penerangan ini menggambarkan bahawa kepentingan sesuatu lokasi adalah berpindah-pindah atau bertukar-tukar seperti pergerakan orang, barang-barang, produk, perkhidmatan dan komunikasi di antara sekeping tanah. Oleh itu, lokasi yang baik akan memberikan kos pindah yang rendah dan lokasi yang kurang baik akan mengakibatkan kos perpindahan yang tinggi.

2.4.2 Rumah Kedai

Sebagaimana yang telah diterangkan, kajian ini hanya akan menumpukan kepada harta tanah perdagangan jenis rumah kedai sahaja.

Rumah kedai boleh didefinisikan sebagai rumah dan kedai sekali (biasanya rumah deret di bandar), bangunan untuk kedai (Kamus Dewan, 2002). Kotler (1989) mendefinisikan rumah kedai sebagai tempat bagi barang-barang dan perkhidmatan

perniagaan dijalankan bagi memberi khidmat kepada pengguna dengan semaksimum yang mungkin. Ia merupakan unit-unit kedai yang dikenali sebagai perkedaian.

Menurut The Estates Gazette Limited and South Bank Poly (1989), ia menyatakan di Asia tenggara, rumah kedai merupakan satu bentuk bangunan yang tradisional yang mana tingkat bawahnya digunakan untuk ruang perniagaan dan tingkat atasnya digunakan untuk kediaman keluarga.

Harta tanah rumah kedai adalah berbeza-beza dari segi percampuran penggunaan iaitu (Yusri, 1989/90):

i. Rumah kedai

Ini adalah keadaan yang biasa didapati di mana selalunya tingkat bawah digunakan bagi kedai dan rumah kediaman di tingkat atas.

ii. Kedai dan pejabat

Ianya adalah keadaan kedua lazim dilihat dalam pasaran. Di tingkat bawah digunakan sebagai kedai dan di tingkat atas sebagai pejabat.

iii. Kedai sahaja

Keadaan ini jarang berlaku di mana keseluruhan bangunan digunakan sebagai kedai sahaja seperti pasaraya-pasaraya.

iv. Rumah kediaman yang ditukar kepada harta perdagangan bagi tujuan perkedaian.

Bentuk-bentuk rumah kedai yang diterangkan di atas pada kebiasaannya adalah terdiri dari bangunan setingkat hingga lima tingkat. Ini adalah kerana mengikut undang-undang, bangunan yang melebihi empat tingkat perlu disediakan lif. Ini akan melibatkan kos pembinaan yang lebih tinggi di samping kos penjagaan juga turut meningkat.

Daripada definisi-definisi di atas dapatlah disimpulkan bahawa rumah kedai biasanya mempunyai dua fungsi kegunaan iaitu sebagai tempat perniagaan dan tempat kediaman sama ada ianya didiami oleh tuan punya ataupun penyewa. Rumah kedai juga selalunya diletakkan di sepanjang jalan utama dan juga di pusat bandar serta di kawasan perumahan.

2.4.3 Nilai Sewa

Apabila kepentingan dalam pegangan harta tanah disewakan kepada orang lain, akan timbul pula nilai sewa. Sewa ialah balasan atau bayaran wang pada sela-sela masa yang tertentu dan telah ditentukan semasa perjanjian penyewaan. Sewa dibayar oleh penyewa kepada pemunya yang telah membenarkan penyewaan itu berlaku. Nilai sewaan mewakili kepentingan sewaan yang ada dan yang dinyatakan dalam bentuk wang (Ismail, 1997).

Nilai sewa pasaran penuh ialah nilai sewa yang terbaik di pasaran yang dapat dicapai oleh sesuatu kepentingan harta tanah. Sewa yang dibayar atau sewa semasa tidak semestinya sewa terbaik. Sewa semasa lebih rendah apabila ada hubungan istimewa antara penyewa dan tuan tanah. Beberapa faktor yang boleh mengurangkan tingkat sewa dibayar ialah (Ismail, 1997) :

- a) Sewaan yang panjang tempohnya,
- b) Premium dibayar ketika memasuki pajakan,
- c) Pembaikan yang ditanggung oleh penyewa,
- d) Perjanjian antara penyewa dan tuan tanah,
- e) Kesan luaran dan polisi kerajaan seperti Akta Kawalan Sewa dan lain-lain lagi.

Menurut Byrl dan William (1985), nilai sewa adalah "*virtually synonymous with market rental. It is a reasonable rental that a property should be worth on the*

competitive open market". James dan Sirman (1985) pula mendefinisikan sewa sebagai *"amount paid for the use of real estate for a specified time"*.

Dengan ini didapati, nilai sewa adalah nilai yang mampu dibayar oleh penyewa kepada pemilik. Nilai sewa adalah berdasarkan syarat-syarat dan tempoh tertentu. Kesemua syarat-syarat biasanya ditetapkan oleh pemilik.

2.4.4 Nilai Pasaran

Malaysian Valuation Standard (1998) mendefinisikan nilai pasaran sebagai *"an estimated amount for which an asset should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after a proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion"*.

Byrl dan William (1984) di dalam bukunya yang bertajuk *Appraising Real Property*, mendefinisikan nilai pasaran sebagai *"the most probable price in term of money which a property should bring in a competitive and open market under all condition requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently and knowledgeably, and assuming the price is not affected by undue stimulus"*.

Jenkins, C.J mengatakan bahawa, "nilai pasaran bagi harta tanah ialah harga yang tuan tanah rela dan tidak dipaksa untuk menjual dan secara munasabah dijangkakan daripada pembeli yang rela...".

Institut Jurukur Berkanun Di Raja (RICS) di United Kingdom, dalam nota panduannya menerangkan nilai pasaran terbuka harta tanah sebagai harga terbaik dan munasabah yang boleh wujud daripada kepentingan harta tanah semasa urus niaga pada tarikh penilaian dengan andaian :

- a) Penjual yang rela,
- b) Tempoh yang munasabah untuk rundingan dengan mengambil kira sifat dan keadaan pasaran harta tanah,
- c) Nilai adalah statik sepanjang tempoh tersebut,
- d) Harta tanah berada di pasaran terbuka,
- e) Tidak mengambil kira pembeli atau pembida istimewa.

Secara keseluruhannya dapatlah disimpulkan di sini bahawa, nilai pasaran adalah nilai bagi sesuatu aset pada satu-satu masa yang telah dipersetujui oleh penjual dan pembeli sukarela di mana kedua-duanya mempunyai pengetahuan dan tanpa sebarang paksaan.

2.4.5 Sistem Maklumat Geografi (GIS)

Sistem maklumat Geografi atau "*Geographic Information System*" (GIS) merupakan suatu sistem komputer yang terdiri daripada perkakasan komputer, perisian dan prosedur-prosedur yang direkabentuk bagi menyokong perolehan, penyimpanan, pengurusan, pengolahan, penganalisan dan paparan data geografi (spatial dan bukan spatial) untuk menyelesaikan masalah-masalah perancangan, pengawalan, pemantauan serta pengurusan yang kompleks.

Goodchild dan Maguire (1991) pula mendefinisikan GIS sebagai suatu sistem yang menggunakan data grafik untuk membekalkan jawapan kepada sebarang pertanyaan yang mempunyai asas geografi dengan memasukkan data grafik ke dalam komputer dengan mengeluarkan satu tujuan.

Selain daripada definisi di atas, terdapat banyak lagi definisi-definisi yang diberikan oleh para pengkaji untuk Sistem Maklumat Geografi (GIS) ini termasuklah seperti yang dinyatakan oleh Dueker (1979) dimana mendefinisikan sistem GIS sebagai satu kes sistem maklumat khas yang mana pangkalan datanya mengandungi pengamatan tentang sifat, aktiviti dan kejadian yang bertaburan mengikut ruang yang

didefinisikan dalam ruang sebagai titik, garisan atau kawasan. Sistem maklumat geografi mengolah data tentang titik, garisan dan kawasan ini untuk mendapatkan semula data untuk pertanyaan dan analisis secara ad hoc.

Manakala bagi Cowen (1988) pula mendefinisikan sistem ini sebagai satu sistem yang menyokong keputusan yang melibatkan pengintegrasian data merujuk kepada ruangan dalam persekitaran penyelesaian masalah.

Carter (1989) pula memberikan maksud satu entiti institusi yang menggambarkan struktur organisasi yang mengintegrasikan teknologi dalam satu pangkalan data, kepakaran dan sokongan kewangan yang berterusan mengikut masa.

Dalam GIS, data geografi merupakan komponen yang utama. Data ini dikenali sebagai data spatial atau data yang berkaitan dengan muka bumi yang menerangkan objek benar berdasarkan komponen spatial, atribut objek, perhubungan ruang dan masa. Dengan ini, GIS dapat mengintegrasikan data spatial dan maklumat data yang lain (atribut) di dalam satu sistem maklumat yang bersepadu antara atribut dan maklumat spatial ini adalah ciri-ciri unggul yang membezakan antara GIS dan sistem maklumat yang lain.

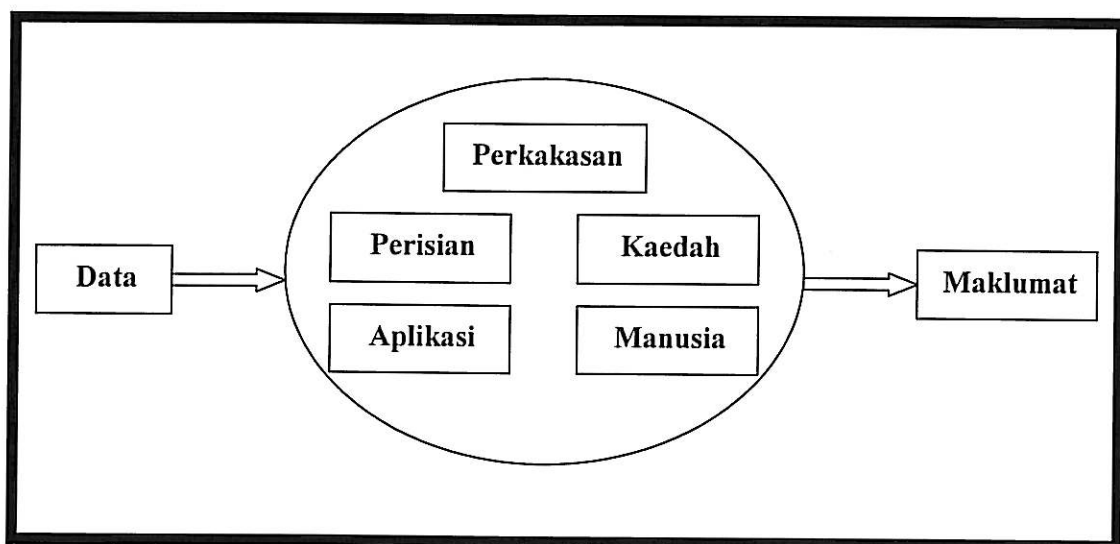
Tambahan pula, fungsi utama GIS adalah kemasukan data, manipulasi, pengurusan, pertanyaan dan analisis serta pemaparan. Oleh itu, GIS mampu membantu proses analisis spatial, mempertingkatkan integrasi organisasi, menghasilkan peta, menjimatkan masa dalam pencarian lokasi dan sebagainya. Castle (1998) menyatakan teknologi GIS bukannya satu alat untuk persembahan data sahaja tetapi juga untuk merekabentuk suatu peta yang berkualiti yang berkomunikasi dengan sejumlah maklumat yang berpatutan secara efisien dan menarik perhatian.

Di dalam bidang harta tanah, data-data ruang (spatial) serta data sifat bukan ruang (atribut) merupakan aset penting yang memberikan makna kepada penilai, pembuat keputusan. Sistem Maklumat Geografi (GIS) menawarkan peralatan (*tools*) bagi membantu tugas-tugas ini melalui fungsi pengolahan data dan analisis ruangnya (spatial analysis). Kebolehan utama GIS ialah dapat menangani kedua-dua data kartografi berdigit dan data sifat yang berkaitan. Apabila kesemua data telah

disimpan, kedua-dua peta berdigit dan pangkalan data dapat dimanipulasikan secara serentak.

2.4.5.1 Komponen GIS

Sebagai sebuah sistem maklumat bagi memproses data geografi untuk pelbagai tujuan, GIS mempunyai tujuh komponen penting iaitu data, maklumat, kaedah, perkakasan, perisian, manusia dan aplikasi seperti rajah di bawah:



Sumber : Rossenbalt S.C., Systems Analysis And Design

Rajah 2.2 : Komponen GIS

Rossenbalt (1991), menerangkan ketujuh-tujuh komponen tersebut adalah seperti penerangan di bawah :

a. Data

Data merupakan komponen utama di dalam GIS. Sumber data seperti fotoudara, peta, imej satelit, rekod, pelan dan laporan akan dimasukkan dalam sistem sebagai input. Melalui teknik kemasukan data seperti papan kekunci, pengimbas, papan pendigit, GPS dan fotogrametri, pangkalan data (data spatial dan bukan spatial) dapat dibangunkan. Kualiti data geografi ini dari ketepatan, kejituan, kekinian, liputan dan keutuhan adalah tinggi.

b. Maklumat

Maklumat merupakan output daripada GIS sama ada dalam bentuk peta, model, statistik atau laporan. Maklumat adalah penting kepada sesuatu organisasi. Maklumat yang terkini dan tepat bukan sahaja dapat membantu pembuatan keputusan yang baik dan berkesan malah ia boleh dijual kepada lain-lain agensi atau pihak swasta yang memerlukan.

c. Kaedah

Kejayaan operasi GIS amat bergantung kepada prosedur yang betul dan pelaksanaan perancangan yang bijaksana bagi mencapai objektif GIS yang ingin dibangunkan. Prosedur tersebut adalah kemasukan data, penyimpanan data, pemprosesan data, pemaparan maklumat, pengurusan sistem dan penyelenggaraan sistem.

d. Perkakasan

Perkakasan komputer meliputi sebarang jenis komputer dari komputer peribadi sehinggalah kepada kerangka utama. Perkakasan ini digunakan untuk menjalankan perisian GIS. Pada masa ini platform stesen kerja *Windows NT* merupakan arah aliran perkakasan komputer GIS. Papan pendigit, papan kekunci dan pengimbas digunakan untuk kemasukan data. CPU digunakan untuk memproses data. Untuk penyimpanan data, storage device digunakan dan *plotter* atau *printer* digunakan untuk pemaparan data.

e. Perisian

Perisian GIS digunakan untuk menyimpan, mengolah, menganalisis dan memaparkan data spatial. Ia juga berfungsi sebagai satu sistem pengurusan pangkalan data spatial. Kebanyakan perisian GIS sekarang mudah digunakan dengan adanya Antara Muka Pengguna Bergrafik (GUI) yang mudah digunakan. Perisian GIS yang boleh didapati di pasaran adalah seperti *Arcinfo*, *Mapinfo*, *Arcview*, *Autodesk*, *Tigris*, *Regis* dan lain-lain lagi.

f. Manusia

Manusia seperti pengurus GIS, pengurus pangkalan data, jurutera GIS dan penggunaannya adalah penting dalam merekabentuk, membangun dan menggunakan GIS supaya dapat mewujudkan satu sistem yang berjaya. Walau bagaimanapun, khidmat pakar tersebut dalam merekabentuk sistem, mengkaji keperluan GIS dan menilai sistem sering diabaikan.

g. Aplikasi

Aplikasi yang sesuai untuk diguna pakai sesuatu bahagian atau jabatan sesebuah organisasi perlu difikirkan dengan baik dan dibangunkan mengikut kehendak pengguna. Secara umumnya, aplikasi GIS boleh dikategorikan kepada 3 kelompok besar iaitu sosial (pendidikan, kesihatan, agama, bomba dan alam sekitar), ekonomi (pertanian, perhutanan, geologi, pelancongan, harta tanah, pengangkutan dan perniagaan), dan ketenteraan serta pertahanan (polis, pertahanan awam, tentera darat, tentera laut dan tentera udara).

2.4.5.2 GIS Dan Pangkalan Data

Pangkalan data, seperti GIS ialah pakej perisian yang berupaya untuk menyimpan dan memanipulasikan data. Ini menimbulkan persoalan bilakah salah satu atau keduanya sekali dapat digunakan. Daripada segi sejarah, kedua-dua sistem ini mempunyai kekuatan yang berbeza dan perbezaan ini masih kekal hingga ke hari ini.

Pangkalan data amat baik untuk menyimpan jumlah data yang besar, ia boleh mengambil kira pengguna yang ramai pada sesuatu masa, ia menyokong keutuhan data dan pemulihan kerosakan sistem dan ia mempunyai bahasa manipulasi data aras yang tinggi yang mudah digunakan. GIS tidak begitu baik dalam mana-mana perkara ini.

Namun demikian GIS lebih menumpu kepada data *ruang* dan membolehkan pelbagai jenis analisis yang bersifat geografi dilakukan. Ini merupakan kekuatan utama GIS : menyatukan perwakilan geografi dalam pelbagai cara. Tambahan pula pakej GIS sekarang ini mempunyai kemudahan yang amat anjal dan menarik untuk menghasilkan peta kertas dan berdigit. GIS mempunyai '*kefahaman*' yang sedia ada tertanam tentang ruang geografi. Pangkalan data kurang pemahaman mengenai perkara ini.

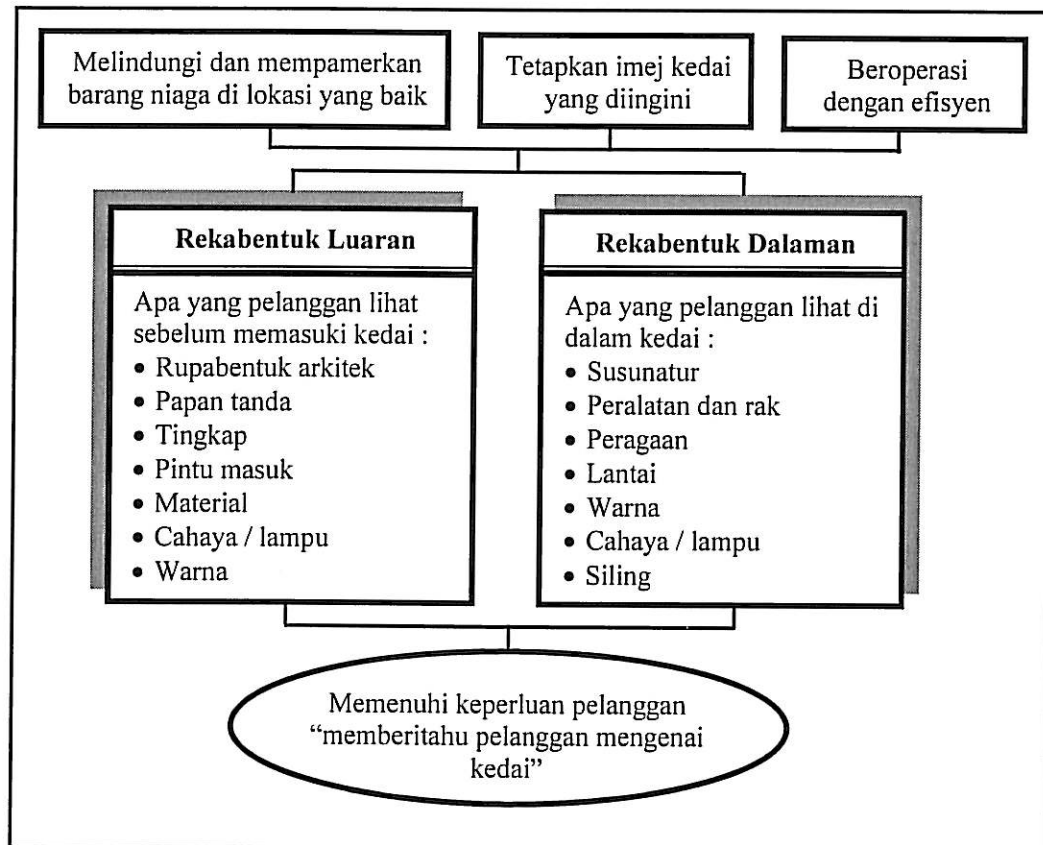
Walaubagaimanapun, kedua-duanya berkembang dan menghampiri ke arah satu sama lain. Kesemua pakej GIS yang baik membenarkan penyimpanan data asas dalam pangkalan data dan mengeluarkannya dari pangkalan data tersebut apabila diperlukan untuk operasi GIS. Ini dapat dicapai melalui beberapa arahan mudah dan/atau program GIS. Begitu juga pangkalan data, telah bergerak ke arah GIS dan banyak antaranya membenarkan penyimpanan data ruang dengan kaedah yang berbeza. Sebelum ini, secara prinsipnya pangkalan data berupaya untuk menyimpan data sedemikian tetapi teknik-tekniknya kurang efisien.

2.5 REKA BENTUK FIZIKAL KEDAI

Rekabentuk ataupun reka letak dalaman dan luaran merupakan salah satu daya tarikan pelanggan mengunjungi kedai. Rekabentuk kedai boleh dianggap sebagai 'pembungkusan luaran' (Osman, 1988).

Oleh kerana rupa bentuk luaran dapat menarik pelanggan untuk mengunjungi kedai, maka sesebuah kedai itu seharusnya menunjukkan keadaan operasi yang aktif, sibuk dan stabil. Rom, 1977 menjelaskan "*the interior appearance of a store ought to take advantage of the full capacity of design ingenuity to project and complement the total store image*". Suasana dalaman sesebuah kedai seharusnya tidak mengganggu ketenteraman fikiran pelanggan atau mewujudkan suasana yang tidak diingini oleh pelanggan. Apabila sebuah kedai mempunyai rekabentuk yang baik dan menarik, rekabentuk fizikalnya pula akan menjayakan 2 fungsi utama iaitu (Zainab, 2002) :

- i. Rekabentuk kedai yang baik dan menarik berfungsi membezakannya daripada kedai-kedai lain,
- ii. Membentuk suasana dalaman kedai yang lebih menarik dan selesa. Justeru pelanggan berasa lebih tenteram dan selesa untuk membeli-belah dan ini akan menarik pelanggan untuk datang lagi pada masa-masa akan datang.



Sumber : Ron Hasty dan James Reardon, 1997

Rajah 2.3 : Rekabentuk Kedai

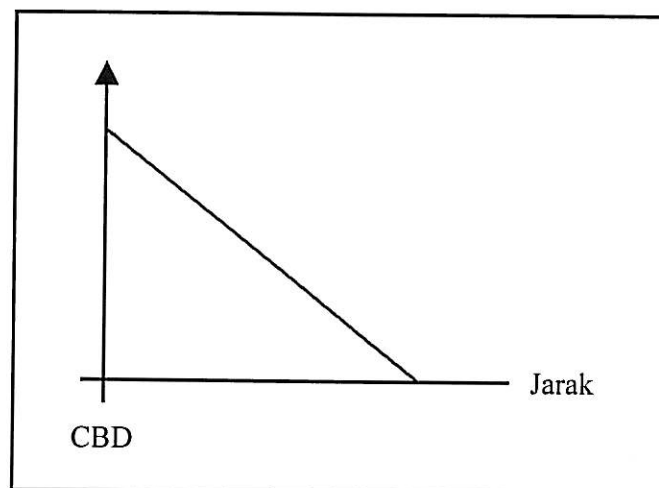
2.6 TEORI DAN MODEL LOKASI

Teori letakan bukan sahaja menerangkan pola guna tanah bandar, tetapi juga menyelesaikan masalah dalam menentukan apakah kegunaan tanah terbaik (yang paling rasional) di sesuatu letakan. Keputusan perletakan ditentukan oleh pelbagai faktor yang saling berinteraksi. Sesuatu perletakan hanya akan dipilih setelah penilaian dibuat terhadap kebaikan dan keburukan perletakan-perletakan alternatif sesuatu aktiviti (Rosadah, 2001).

2.6.1 Teori Von Thunen (1826)

Menurut Rosadah (2000), dalam model Von Thunen, kos pengangkutan seunit jarak (t) adalah menjadi faktor penting dalam menentukan sewa ekonomi di berlainan letakan. Tanah yang berdekatan dengan pusat bandar akan mempunyai permintaan yang tinggi kerana kos pengangkutan kurang.

Bagi kawasan yang jauh dari bandar, permintaan semakin kurang dan sewa berkurang kerana kos pengangkutan bertambah.

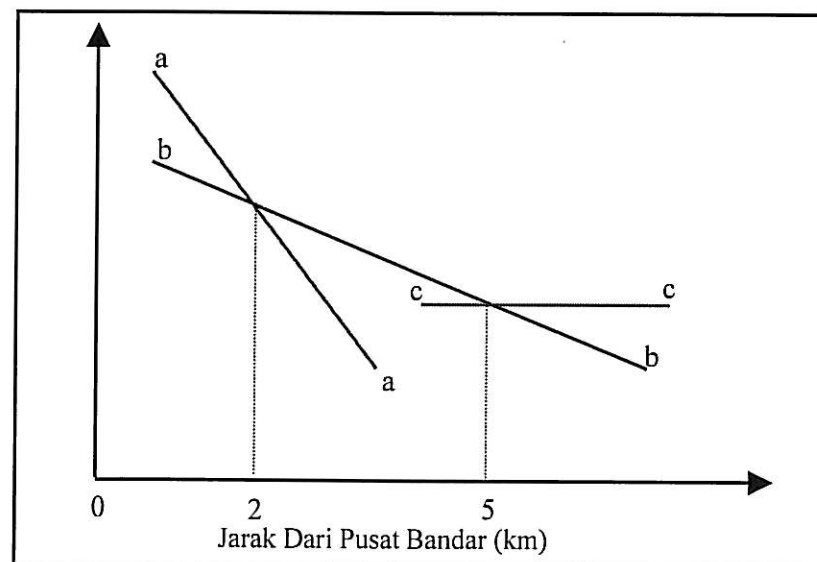


Rajah 2.4 : Keluk Teori Von Thunen

Kesimpulannya, sewa kasar berkurangan setelah di tolak kos pengangkutan mengikut jauhnya dari pusat bandar. Teori Von Thunen telah dikritik kerana ia telah mengandaikan tanah mempunyai kesuburan yang sama dan mengabaikan faktor topografi. Walaubagaimanapun, beliau telah berjaya mewujudkan hubungan di antara jarak dan kos dan ini menjadi asas dalam Teori perletakan Bandar.

2.6.2 Teori Alonso (1960)

Rosadah (2000) di dalam Monograf Ekonomi Perbandaran menerangkan tentang Teori Alonso. Mengikut Alonso, sewa akan berkurangan apabila lokasinya menghala ke arah keluar dari pusat bandar. Ini adalah untuk menyelaraskan pendapatan yang rendah dan kos operasi yang tinggi termasuk kos pengangkutan. Gradien sewa yang dihasilkan mengandungi beberapa siri bida sewa (*bid rent*) di mana ia menggantikan kejatuhan pendapatan dan kos operasi yang tinggi. Berlainan guna tanah akan mempunyai gradien sewa yang berbeza. Kegunaan yang mempunyai gradien sewa yang tinggi akan mengatasi kegunaan yang lain.



Rajah 2.5 : *Alonso's Bid Rent – Distance Relationship*

Kegunaan 'a' mengatasi dalam lingkungan 2 km daripada CBD. Kegunaan 'b' dalam lingkungan 2-5 km. Kegunaan 'c' selepas 5 km.

Kesimpulan Teori Alonso, nilai sewa tanah akan berkurangan bagi kawasan yang semakin jauh daripada pusat bandar, sedangkan pendapatan yang diterima berkurangan. Oleh itu, Alonso berpendapat bahawa pengurangan nilai sewa tanah dapat mengimbangi kos pengangkutan dan pengurangan pendapatan di kawasan tersebut.

Teori Alonso adalah secara umum. Beliau tidak menentukan jenis kegunaan. Oleh itu, bagi kegunaan industri dan perdagangan perlu diperhatikan tiga faktor utama dalam menentukan perletakan bagi gunaan tersebut ;

a) Kos

Harga dan sewa tanah akan menurun dengan pertambahan jarak daripada pusat bandar. Upah adalah tinggi di pusat bandar kerana permintaan untuk buruh tempatan adalah tinggi berbanding dengan penawaran. Kos ulang alik perlu diimbangi dengan pulangan / upah tinggi.

b) Pendapatan

Pendapatan perkedaian ditentukan oleh saiz tadahan atau *hinter land* ; bukan sahaja dari segi bilangan penduduk tetapi juga kuasa membeli. Secara umum, pendapatan tertinggi adalah di CBD. Hanya dalam lingkungan jarak yang dekat dengan CBD, pengguna-pengguna perdagangan boleh mendapatkan keuntungan yang tinggi.

c) Keuntungan

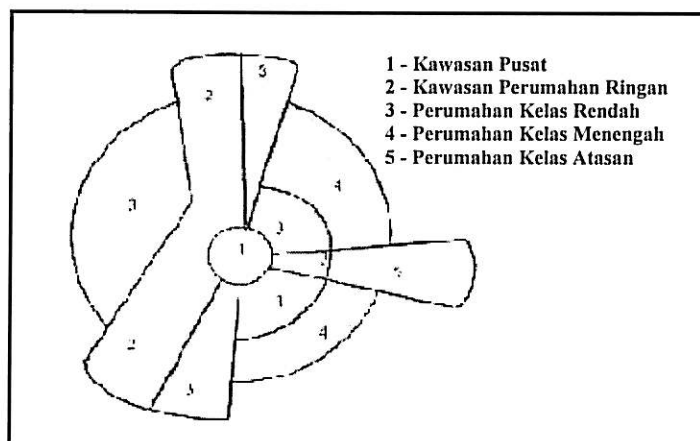
Untuk memaksimakan keuntungan, firma-firma perlu terletak di mana mereka boleh mendapat pendapatan yang tinggi dan kos yang rendah.

2.6.3 Model Sektor (1939)

Model ini dikemukakan oleh Homer Hyot pada tahun 1939. Model Sektor merumuskan bahawa gunatanah yang sejenis akan tertumpu / menumpu sepanjang rangkaian perhubungan secara radial dan bukan secara melingkar keluar dari pusat bandar. Keadaan ini wujud ekoran daripada pengaruh faktor kemudahan yang berbeza-beza sehingga menyebabkan fenomena pertumbuhan yang tidak sekata di mana;

- i. Sesetengah sektor yang mempunyai kelebihan dari kemudahan tetapi dikekang oleh nilai tanah yang tinggi manakala,
- ii. Sesetengah sektor mempunyai kelebihan dari segi kepadatan penduduk yang rendah tetapi dikekang oleh kos pengangkutan yang tinggi.

Jadi, berdasarkan kepada daya tarikan dan tolakan di atas ini, Homer Hyot mengandaikan golongan yang mempunyai pendapatan yang berbeza akan menetap di lokasi yang berbeza. Golongan yang berpendapatan tinggi akan berjiran dengan golongan yang berpendapatan sederhana. Sementara golongan berpendapatan rendah akan tertumpu di sekitar kawasan pekerjaan mereka iaitu disekitar pusat perniagaan dan perindustrian. Oleh itu, gunatanah yang bersepadanan akan terletak bersebelahan seperti gudang dan industri pembuatan ringan akan terletak bersebelahan dengan perumahan kos rendah manakala gunatanah yang tidak bersepadanan akan terletak jauh dari kawasan tersebut seperti kawasan golongan sederhana dan tinggi.



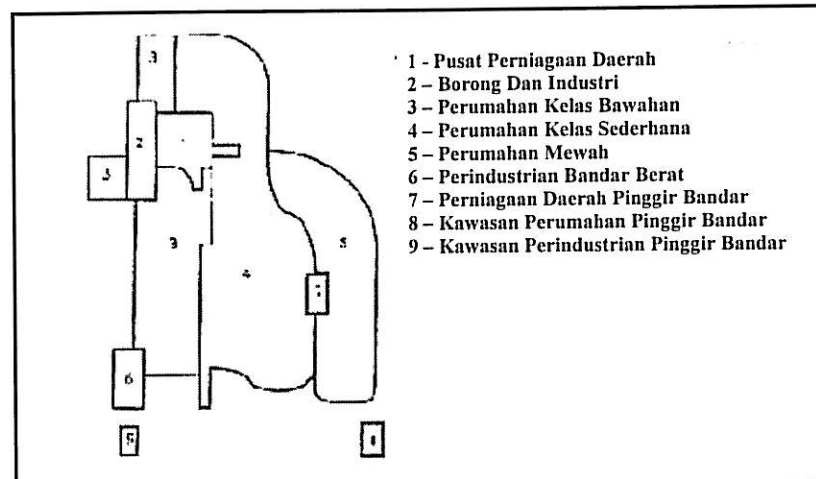
Rajah 2.6 : Model Sektor

2.6.4 Model Nuklei Berbilang, 1945 (*Model Multiple Nuclei*)

Model ini diutarakan oleh dua orang ahli geografi iaitu Channcy Harris dan Edward Ullman (1945). Mereka menggabungkan model Burges dan Hoyt serta menambahkan pusat perkembangan pinggir bandar. Dengan yang demikian, penduduk setempat mendapati tidak begitu ekonomik lagi dari segi kos pengangkutan dan jarak perjalanan untuk mendapatkan barangan dan perkhidmatan daripada pusat bandar induk. Oleh itu, pelbagai pusat-pusat tempatan yang boleh berfungsi menawarkan barangan dan perkhidmatan kepada penduduk setempat mula terbentuk. Tiap-tiap nukleus memainkan peranannya sendiri dari segi perkembangan gunatanah bandar.

Harris dan Ullman mengenalpasti empat faktor yang menunjukkan pembahagian rekabentuk gunatanah pusat Bandar (Hasmah, 2001/02) :

- a) Saling perkaitan terhadap aktiviti dan keperluan yang rapat terhadap faktor fizikal. Oleh itu penggantungan atau perkaitan antara aktiviti boleh menjadi tarikan terhadap lokasi tertentu di bandar. Misalnya perletakan kedai hendaklah di tempat-tempat yang mudah dikunjungi.
- b) Perkelompokan kegiatan-kegiatan menghasilkan faedah aglomerasi iaitu kegiatan ekonomi. Misalnya perniagaan runcit lebih baik ditempatkan di kawasan tumpuan pengguna di tengah bandar.
- c) Pelbagai jenis guna tanah tidak sesuai diletakkan di satu kawasan. Misalnya industri dan kawasan perumahan kos tinggi tidak sesuai diletakkan bersebelahan.
- d) Hubungan faktor kos tapak merangkumi sewa dan nilai yang menentukan taburan sesuatu jenis kegiatan ekonomi di bandar. Misalnya industri berat memerlukan kawasan yang luas, tidak mampu dibina di kawasan pusat bandar yang mempunyai nilai tinggi dan sewa tanah yang mahal.



Sumber : Rom J. Markin, Jr (1997)

Rajah 2.7 : Model Nuklei Berbilang (*Model Multiple Nuclei*)

2.7 Jenis-Jenis Lokasi

Terdapat tiga jenis lokasi yang perlu diketahui oleh pengusaha iaitu (Zainab, 2002) :

i. Lokasi bersendirian

Bagi jenis ini, kedainya bersendirian dan tidak berdekatan dengan kedai-kedai lain. Oleh yang demikian di lokasi jenis ini tidak terdapat persaingan dan sewanya agak rendah. Kemudahan-kemudahan boleh diperoleh dan diubah mengikut kemahuan pengusaha. Keluasan kedai juga besar.

ii. Kawasan perniagaan yang tidak dirancang

Lokasi jenis ini ialah kawasan perniagaan yang tidak dirancang dengan teratur di mana terdapat satu atau dua buah kedai yang terletak berdekatan ataupun sederet.

Jenis lokasi yang begini kebiasaannya mempunyai kadar sewa yang lebih rendah dan dikenali ramai. Kemungkinan bilangan pelanggan yang datang membeli adalah ramai.

Di lokasi yang begini, biasanya terdapat tempat letak kenderaan. Berbagai-bagai jenis perniagaan dijalankan di kawasan yang sebegini dan ini menarik minat pelanggan untuk mengunjungi kawasan tersebut. Tahap persaingan juga tinggi dan ini boleh di atasi dengan menggunakan strategi-strategi tertentu. Contoh jenis perniagaan yang terletak di lokasi begini ialah bank, restoran, kedai kasut, kedai emas dan kedai kain.

Kadang-kadang jenis perniagaan sebegini dikenali sebagai perniagaan berkelompok. Kawasan itu telah dikenali sebagai satu tempat menjual barangan tertentu. Perniagaan di kawasan ini bukanlah satu masalah malah persaingan boleh meningkatkan perniagaan seseorang pengusaha.

iii. Lokasi di kompleks atau membeli-belah

Kompleks membeli-belah adalah satu unit bangunan yang dipunyai dan diuruskan oleh sesebuah syarikat atau individu tertentu dan ruang-ruang serta lot-lot perniagaan disewakan kepada orang perseorangan mahupun syarikat-syarikat. Kebiasaannya, tempat perniagaan yang sebegini tinggi sewanya dan hanya boleh dibuka pada waktu-waktu yang tertentu sahaja mengikut perintah pihak pengurusan kompleks tersebut. Pelanggan pula terdiri daripada mereka yang mengunjungi kompleks itu sahaja.

Kebiasaannya, perniagaan-perniagaan lain yang terdapat di kompleks itu menjadi daya tarikan kepada pelanggan untuk mengunjungi kompleks tersebut. Keluasan sesuatu ruang juga terhad dan sewanya dikira mengikut kaki persegi. Oleh itu sewanya agak mahal. Tindak tanduk penyewa sering dikawal oleh pihak pengurusan kompleks.

Kompleks membeli-belah juga menghadkan barangan yang boleh ditawarkan kepada pelanggan. Kemasyhuran sesebuah kompleks itu akan menjamin kejayaan kedai-kedai di dalam kompleks tersebut. Kebanyakan kompleks membeli-belah juga

mempunyai tempat letak kereta yang teratur dan sistematik. Kompleks itu sendiri selalunya terletak di kawasan yang strategik. Imej kompleks membeli-belah itu juga akan melambangkan imej kedai-kedai yang terdapat di dalamnya.

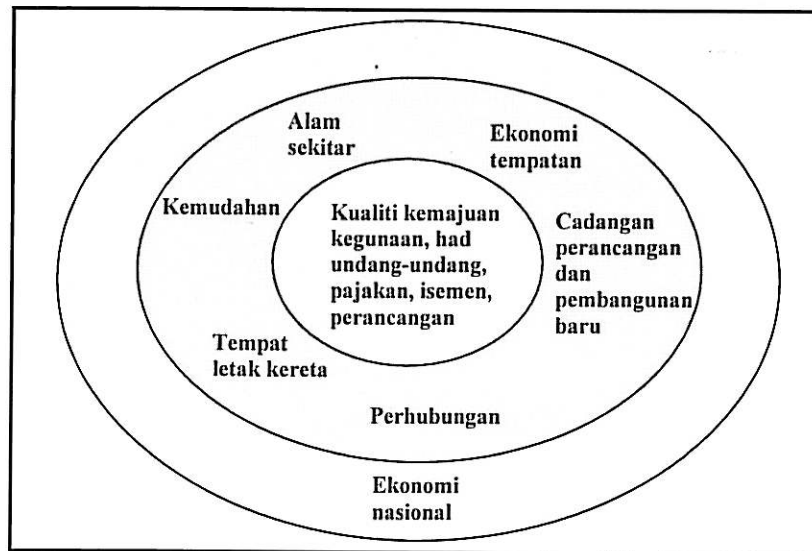
2.8 FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI HARTA TANAH RUMAH KEDAI

Dalam membincangkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai harta tanah, adalah mustahak untuk mengetahui jenis harta tanah dan kegunaan setiap jenis harta tanah tersebut. Ini adalah kerana terdapat pelbagai faktor yang mempengaruhi nilai harta tanah mengikut kegunaan masing-masing.

Biasanya, nilai harta tanah boleh dipengaruhi oleh faktor-faktor yang dikelaskan di bawah kumpulan berikut ;

- a) Faktor Fizikal,
- b) Faktor Perundangan dan Politik,
- c) Faktor Sosial,
- d) Faktor Ekonomi.

Kesemua faktor-faktor ini akan mempengaruhi nilai harta tanah dan kadangkala faktor-faktor ini akan bertindih antara satu sama lain. Secara amnya, untuk menentukan faktor yang mempengaruhi nilai harta tanah rumah kedai, ianya akan berpandukan kepada perkara-perkara yang diambil kira oleh seseorang pemilik apabila hendak membeli rumah kedai. Antaranya ialah lokasi, kemudahsampaian, keluasan bangunan, dan lain-lain lagi.



Sumber : Ismail (1997)

Rajah 2.8 : Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Harta Tanah

2.8.1 Faktor Fizikal

2.8.1.1 Lokasi

Jika dibandingkan dengan lain-lain kegunaan tanah, jumlah keseluruhan bagi kegunaan tanah untuk kawasan perdagangan adalah kecil. Tetapi kegunaan bagi tujuan perdagangan memberikan nilai tanah yang tertinggi. Lokasi adalah faktor yang sangat penting dalam menentukan nilai tanah bagi sektor perdagangan. Peniaga biasanya akan memilih lokasi yang akan memberikan pulangan keuntungan yang maksima. Beberapa faktor perlu diberi perhatian sebelum seseorang peniaga membuat keputusan dari segi lokasi. Ciri-ciri dan tabiat membeli pengguna berpotensi, tingkat pendapatan pengguna, bilangan pengguna berpotensi dan kemudahan asas di tapak adalah antara perkara penting yang mengesani pemilihan lokasi bagi aktiviti perdagangan.

Lokasi memainkan peranan yang penting dalam mempengaruhi nilai harta tanah. Ini berdasarkan pendapat yang diberikan oleh Lawrence (1972) bahawa kawasan yang mempunyai lokasi yang baik seperti berhampiran dengan bandar atau pusat pekerjaan atau kemudahan awam akan mempunyai nilai yang tinggi. Lokasi yang berdekatan dengan pusat bandar menjimatkan kos perjalanan. Ini mendorong orang ramai membeli harta tanah berdekatan kawasan bandar.

Lokasi juga merupakan salah satu aspek yang tidak dapat dipisahkan dalam apa jua pembangunan sesuatu tapak. Menurut Hurst (1974), lokasi adalah merujuk kepada tapak yang mempunyai aktiviti di atasnya. Lokasi adalah salah satu penentu kepada permintaan harta tanah. Menurut Ismail (1997), lokasi dan tapak mempengaruhi kemudahsampaian dan pengangkutan awam yang boleh meningkatkan nilai harta tanah.

2.8.1.2 Kedudukan Atau Posisi Lot (Lokasi spesifik)

Kedudukan atau posisi merujuk kepada kedudukan yang tepat pada harta tanah (Harith, 1991). Faktor ini lebih memberi kesan kepada harta tanah rumah kedai. Bagi sesetengah jenis harta tanah, lot tepi adalah lebih diingini berbanding dengan lot tengah dan lot hujung. Ini kerana ianya mempunyai aksesibiliti yang lebih baik, cahaya dan udara yang lebih, kemudahan kelebihan cermin pameran, ruang yang lebih besar dan kemudahan pengiklanan yang lebih baik. Lazimnya rumah kedai di lot tepi sesuai digunakan untuk perniagaan yang memerlukan ruang niaga yang lebih bagi menjalankan sesuatu perniagaan seperti restoran, bengkel, kedai perabot dan sebagainya (Zaimi, 2000). Biasanya, lot tepi mempunyai harga transaksi yang lebih tinggi berbanding dengan lot-lot lain disebabkan ciri-ciri yang disebutkan di atas.

2.8.1.3 Kemudahsampaian (aksesibiliti)

Keadaan infrastruktur yang baik adalah pemangkin kepada kemajuan perniagaan yang dijalankan di sesuatu kawasan. Infrastruktur perlu disediakan kepada pelanggan kerana ia menentukan kemudahsampaian para pelanggan ke sesuatu rumah kedai. Kemudahan jalan akan memudahkan pelanggan berpotensi ke rumah kedai. Sementara itu, lorong belakang pula (*back lane*) disediakan bagi memudahkan pemungghaan barang-barang dilakukan tanpa mengganggu perniagaan. Rumah kedai yang terletak di jalan utama akan memberikan nilai yang lebih baik berbanding dengan rumah kedai yang terletak jauh dari jalan utama. Ini adalah kerana, rumah kedai yang terletak berhampiran dengan jalan utama akan lebih mudah dilihat oleh pelanggan dan seterusnya akan menarik pelanggan untuk ke kedai tersebut.

2.8.1.4 Keluasan

Menurut Zaimi (2000), biasanya rumah kedai lot tepi mempunyai keluasan tanah dan bangunan yang berbeza dengan lot tengah. Oleh itu, nilai sewa dan nilai modal kedai tersebut lebih tinggi daripada lot biasa. Walaupun nilai rumah kedai lot tepi tinggi namun pembeli atau penyewa berminat untuk membeli atau menyewa harta tanah tersebut. Ini kerana ianya memudahkan penyewa / pembeli meletakkan barang perniagaan mereka. Bagi rumah kedai, keluasan lantai bersih amatlah diambil kira. Ini adalah kerana keluasan lantai bersih akan menentukan kegunaan dan kegunaan tersebut akan menjana pendapatan. Perkara ini akan memberi kesan kepada nilai sewa dan nilai modal harta tanah rumah kedai.

2.8.1.5 Struktur Binaan dan Rekabentuk Bangunan

Struktur binaan memberi kesan kepada harga transaksi harta tanah kerana ia menentukan kekukuhan dan kekekalan harta tanah tersebut (Harith, 1991). Secara

amnya, struktur binaan boleh dibahagikan kepada tiga jenis iaitu jenis kekal, separuh kekal dan sementara. Jenis kekal merupakan keseluruhan binaan dibina daripada bahan konkrit dan batu, separa kekal pula merujuk kepada sebahagian dinding dibina daripada batu dan kayu manakala jenis sementara adalah keseluruhan binaan termasuk lantai dan dinding dibina daripada kayu.

Ron dan James (1997) menyatakan “*store design is the architectural character or decorative style of a store that conveys to customer ‘what the store is all about’, the architecture of store’s exterior creates an initial impression*”. Oleh itu, setiap elemen rekabentuk bangunan bukan sahaja boleh menarik minat pembeli tetapi juga pelanggan yang berkunjung ke rumah kedai tersebut dan seterusnya ianya mempengaruhi nilai samada nilai sewa ataupun nilai modal harta tanah tersebut.

2.8.1.6 Umur atau Hayat Bangunan

Umur atau hayat harta tanah merujuk kepada umur atau hayat fizikal bangunan. Kemampuan bangunan untuk menjana pendapatan cenderung untuk menurun dan nilainya cenderung untuk menyusut selari dengan peredaran masa. Susut nilai bagi bangunan mungkin berlaku disebabkan oleh kemerosotan keadaan bangunan dan berlaku keusangan pada bangunan tersebut. Umur bangunan adalah berkait rapat dengan kos yang diperlukan untuk tujuan penyenggaraan bangunan. Sekiranya bangunan diselenggara dengan baik, ianya akan meningkatkan hayat ekonomi dan seterusnya membolehkan bangunan tersebut untuk terus menjana pendapatan.

2.8.1.7 Persekitaran

Persekitaran adalah kawasan di mana pemilik dan pengguna berkongsi ciri-ciri yang sama. Oleh kerana setiap persekitaran memberikan kepentingan yang berbeza-beza kepada penduduknya maka, persekitaran ditafsir mengikut kualiti yang berbeza-

beza. Kualiti bagi sesuatu persekitaran adalah berkait dengan keadaan fizikal, ekonomi, sosial dan politik.

Faktor fizikal yang memberi kesan kepada kualiti persekitaran adalah keadaan semulajadi dan keadaan yang dicipta oleh manusia. Keadaan semulajadi adalah seperti pokok, tasik, hutan hujan, keadaan topografi dan sebagainya. Manakala keadaan ciptaan manusia termasuklah kemudahan seperti sistem pengangkutan, sistem sekolah, kemudahan rekreasi, kemudahan tempat membeli-belah, sistem utiliti dan pusat-pusat agama.

Faktor fizikal yang mempengaruhi kualiti persekitaran adalah seperti tingkat pendapatan pemilik. Biasanya, semakin tinggi tingkat pendapatan, semakin baik kualiti sesuatu persekitaran.

Persekitaran juga bergantung kepada ciri-ciri sosial pemilik, tingkat perkhidmatan Pihak Berkuasa Tempatan, kemudahan pendidikan dan keselamatan bekerja.

2.8.1.8 Kemudahan Awam Dan Asas

Kemudahan awam adalah seperti sistem pengangkutan contohnya bas dan teksi, pejabat pos, tempat bersembahyang, balai polis, balai bomba, pusat pendidikan, pusat hiburan, pusat membeli-belah dan pusat rekreasi. Manakala kemudahan asas pula merujuk kepada penyediaan bekalan air, elektrik, telefon dan sebagainya. Sesuatu kawasan yang disediakan kemudahan awam dan asas yang mencukupi tentu akan mencerminkan harga transaksi yang lebih tinggi jika dibandingkan dengan kawasan yang kekurangan kemudahan-kemudahan tersebut.

2.8.2 Faktor Perundangan Dan Politik

Kawalan perundangan atau kerajaan terhadap harta tanah akan mempengaruhi nilai harta tanah secara langsung ataupun tidak langsung. Kesan yang paling penting dapat dilihat dari segi kawalan kegunaan tanah, pemilikan, perancangan, kewangan dan ekonomi.

Kestabilan politik adalah faktor yang selalu dipertimbangkan oleh para pelabur sebelum mereka membuat sesuatu pelaburan di sesuatu kawasan bagi harta tanah tertentu. Perkara ini penting kerana ianya akan memberi jaminan dari segi keuntungan yang bakal diperolehi. Keselamatan modal dan pulangan yang menguntungkan adalah sasaran pelabur, oleh itu pelabur-pelabur biasanya akan meneliti dasar-dasar kerajaan yang dilaksanakan. Polisi-polisi kerajaan yang berkaitan dengan harta tanah dan pembangunan boleh mempengaruhi nilainya (Ismail, 1997).

2.8.2.1 Sekatan Kegunaan Tanah

Pentadbir tanah di negara ini adalah terikat dengan undang-undang tanah seperti Kanun Tanah Negara, 1965 (perundangan utama dalam pentadbiran tanah) dan pelbagai undang-undang tanah negeri. Biasanya, kegunaan tanah adalah tertakluk kepada sekatan yang telah ditetapkan ke atas tanah tersebut dan juga kawalan perancangan di sesuatu kawasan. Sepertimana yang diketahui, sekatan ke atas kegunaan tanah akan memberikan kesan kepada nilai. Harta tanah yang mempunyai sekatan biasanya mempunyai nilai yang lebih rendah berbanding dengan harta tanah yang tidak mempunyai apa-apa sekatan.

2.8.2.2 Sekatan Pemilikan Tanah

Di Malaysia, sesetengah kerajaan negeri mengenakan syarat yang mana memerlukan setiap pembangunan perumahan untuk menyediakan beberapa peratus unit rumah dan rumah kedai untuk dijual kepada pembeli bumiputera. Sekatan atau perundangan ini adalah bagi mencapai salah satu objektif Dasar Ekonomi Baru iaitu bagi memastikan pemilikan pelbagai kaum dalam satu-satu kawasan perumahan atau pembangunan. Biasanya lot bumiputera hanya boleh dijual kepada orang bumiputera sahaja. Oleh itu, harta tanah lot bumiputera akan memberikan nilai yang rendah berbanding dengan lot bukan bumiputera.

Perundangan Tanah Rezab Melayu digubal bagi melindungi pemilikan tanah oleh orang melayu di sesuatu kawasan yang telah dikenalpasti. Tanah Rezab Melayu wujud apabila sesuatu kawasan tanah negeri diumumkan menjadi tanah rezab melayu oleh Pihak Berkuasa Negeri dan bermula dari pengumuman tersebut, hanya mereka yang dikategorikan sebagai 'melayu' sahaja layak untuk memiliki tanah tersebut. Apabila tanah telah digazetkan sebagai tanah rezab melayu, pasaran tanah tersebut adalah terhad untuk orang melayu sahaja. Perkara ini menyebabkan nilai bagi tanah rezab melayu lebih rendah berbanding dengan tanah-tanah yang lain yang tidak mempunyai sekatan.

2.8.2.3 Polisi Kerajaan

Polisi-polisi kerajaan yang dikuatkuasakan akan memberikan kesan kepada nilai permintaan dan penawaran harta tanah. Ianya juga secara tidak langsung akan mempengaruhi nilai sesuatu harta tanah. Misalnya pengecualian pembayaran duti setem telah menyebabkan peningkatan permintaan terhadap harta tanah tertentu.

Yusri (1989/90) menjelaskan konsep penswastan dan pensyarikatan yang dijalankan oleh kerajaan juga boleh mempengaruhi pasaran harta tanah di mana konsep ini adalah untuk mendapatkan keuntungan yang cepat melalui projek yang

dijalankan samada oleh pihak kerajaan ataupun swasta. Untuk tujuan menjalankan aktiviti-aktiviti ekonomi ini, mereka memerlukan ruang pejabat dan perniagaan. Ini akan meningkatkan lagi permintaan terhadap harta tanah yang terlibat.

2.8.3 Faktor Sosial

Faktor sosial adalah lebih kepada aspek demografi atau kependudukan dan adat resam atau kepercayaan. Aspek demografi atau kependudukan merujuk kepada jumlah penduduk, pekerjaan, taburan penduduk, taburan umur dan taraf pendidikan. Pertambahan penduduk di sesuatu kawasan akan menggalakkan aktiviti jual beli berlaku di kawasan tersebut. Secara tidak langsung permintaan terhadap harta tanah rumah kedai turut meningkat. Apabila permintaan meningkat dan penawaran kurang, ini akan menyebabkan nilai bagi harta tanah rumah kedai di kawasan tersebut meningkat.

Dari segi adat resam dan kepercayaan, sesetengah masyarakat Cina mementingkan konsep 'Feng Shui'. Faktor lokasi dan pemilihan tapak harta tanah perdagangan amat diambil kira oleh mereka kerana mereka percaya bahawa harta tanah yang terletak di tempat-tempat tertentu boleh memberikan keuntungan dalam perniagaan (Ismail, 1997). Contohnya rumah kedai yang berhadapan dengan simpang tiga adalah tidak diminati oleh mereka kerana beranggapan mudah mendapat kemalangan. Kekurangan minat terhadap rumah tersebut akan mempengaruhi harga transaksi rumah kedai tersebut.

Untuk membuat keputusan yang baik dan tepat mengenai sesuatu lokasi, maklumat mengenai penduduk yang tinggal di kawasan perniagaan tersebut perlu diketahui. Antara perkara yang perlu diambil kira adalah seperti peringkat umur, pendapatan mereka, pekerjaan, tahap pendidikan, nisbah orang lelaki kepada wanita, sikap sosial dan gaya hidup mereka. Untuk memastikan perniagaan berjaya, pengusaha mestilah memenuhi kehendak sasaran pasaran.

2.8.4 Faktor Ekonomi

Faktor ekonomi memainkan peranan penting dalam mempengaruhi permintaan dan penawaran harta tanah, seterusnya ianya akan mempengaruhi nilai harta tanah. Jika peningkatan dalam populasi diikuti dengan prospek pendapatan yang pelbagai, permintaan bagi harta tanah akan turut meningkat. Taburan umur bagi populasi adalah faktor penting yang perlu diambil kira kerana ianya menggambarkan tren pertumbuhan populasi atau penduduk.

Permintaan bagi harta tanah rumah kedai banyak dipengaruhi oleh pendapatan atau jangkaan pendapatan pengguna. Apabila pendapatan atau jangkaan pendapatan pengguna meningkat, mereka akan cenderung untuk membelanjakan wang untuk membeli barang-barang. Ini akan menarik lebih ramai pengguna ke kawasan perniagaan bagi memenuhi keperluan mereka dan seterusnya perkara ini akan mencipta permintaan yang tinggi terhadap rumah kedai.

Ekonomi adalah merupakan gambaran keseluruhan kemajuan yang ada di sesuatu tempat serta potensi masa hadapan. Kegiatan ekonomi yang memberangsangkan akan menggalakkan pertumbuhan sesuatu kawasan seterusnya situasi ini akan mempengaruhi nilai pasaran dan nilai sewa bagi harta tanah yang berada di kawasan sekitarnya. Apabila keadaan ekonomi sesebuah negara mantap dan stabil, maka lebih banyak pelaburan boleh dibuat dan mewujudkan peluang-peluang pekerjaan samada dalam sektor kerajaan mahupun swasta. Wujudnya peluang-peluang pekerjaan ini akan meningkatkan tenaga kerja dan keadaan ini memerlukan ruang lantai yang lebih luas sebagai ruang bekerja. Dengan itu, penawaran ruang pejabat atau lain-lain perdagangan perlu didirikan bagi menampung permintaan yang sedia ada (Yusri, 1989/90).

2.9 RUMUSAN

Secara umumnya diterangkan sebelum ini, harta tanah perdagangan adalah merupakan harta tanah yang digunakan untuk tujuan perniagaan yang boleh menghasilkan pendapatan, keuntungan atau mendapatkan pulangan modal dari pelaburan ke atas harta tanah tersebut. Terdapat pelbagai bentuk harta tanah perdagangan selain daripada rumah kedai, antaranya adalah kedai pejabat, kompleks membeli-belah dan hypermarket.

Selain faktor-faktor kewangan, modal dan kemampuan pengusaha, pemilihan tempat yang strategik dan sesuai untuk menjalankan perniagaan adalah salah satu faktor yang terpenting bagi memastikan kejayaan perniagaan. Oleh yang demikian, telah diterangkan tentang teori dan model lokasi yang menjelaskan mengenai kepentingan pemilihan lokasi dengan baik. Pemilik juga seharusnya mengetahui di manakah mereka harus meletakkan perniagaan mereka. Terdapat jenis-jenis lokasi yang pelbagai yang boleh dipilih oleh pemilik. Keputusan untuk memilih sesuatu lokasi itu merupakan satu keputusan jangka panjang dan tidak boleh diubah-ubah dalam jangka waktu yang singkat kerana ia satu pelaburan yang amat mahal.

Kedudukan yang strategik sahaja tidak mencukupi untuk menentukan kejayaan sesebuah unit perniagaan. Perkara yang perlu dilakukan selepas memilih satu lokasi perniagaan yang sesuai ialah membuat keputusan terhadap rupa bentuk fizikal kedai terutama rupa bentuk luaran dan dalaman. Keputusan yang dibuat terhadap perkara-perkara tersebut akan terbukti berkesan sekiranya pelanggan sasaran berasa puas dan sekiranya ia dapat memenuhi keperluan dan kehendak mereka.

Pasaran rumah kedai banyak dipengaruhi oleh pelbagai faktor dalaman dan luaran. Faktor-faktor ini akan secara langsung mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah rumah kedai. Peningkatan atau penurunan bagi nilai harta tanah rumah kedai adalah dipengaruhi oleh faktor-faktor tersebut.

Melalui perbincangan di atas juga, dapatlah disimpulkan bahawa penggunaan sistem maklumat geografi (GIS) amat penting dalam membantu profesion penilaian di

negara kita. Ini kerana sistem GIS ini dapat memudahkan kerja-kerja penilaian, menjimatkan masa dan tenaga di samping membantu penilai dengan memaparkan maklumat mengenai harta tanah dengan cepat dan berkesan.

BAB 3

Kawasan Kajian



BAB III

KAWASAN KAJIAN

3.1 PENGENALAN

Bab ini akan membincangkan secara terperinci tentang fakta-fakta yang berkaitan dengan kawasan kajian. Oleh kerana kawasan kajian terletak di kawasan Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah dan tertakluk di bawah Rancangan Tempatan Skudai (1993 – 2010), maka penyelidik akan membincangkan serba sedikit tentang latar belakang MPJBT dan kawasan Skudai secara umum.

Perbincangan seterusnya akan ditumpukan kepada kawasan kajian. Perkara-perkara yang akan dibincangkan adalah berkaitan dengan latar belakang, keadaan geografi dan lokasi, kemudahan awam dan asas, bilangan rumah kedai dan lain-lain perkara yang berkaitan.

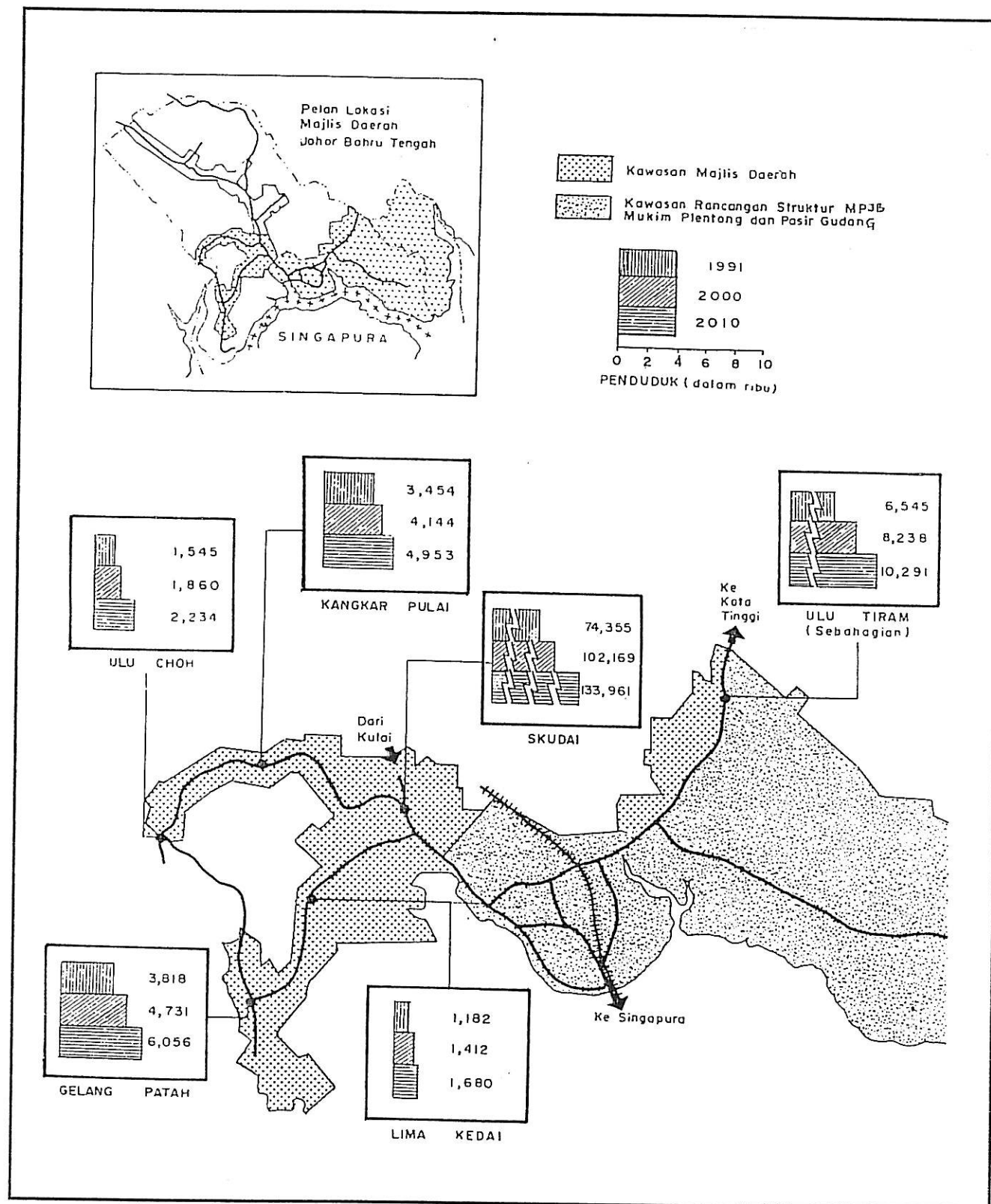
3.2 MAJLIS PERBANDARAN JOHOR BAHRU TENGAH

3.2.1 Latar Belakang

Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah (MPJBT) telah ditubuhkan pada 1 Mac 1978 (mulanya dikenali dengan nama Majlis Daerah Johor Bahru Tengah). Kawasan pentadbiran MPJBT merangkumi sembilan mukim iaitu Skudai, Ulu Tiram, Masai, Kangkar Pulai, Gelang Patah, Plentong, Ulu Choh, Lima Kedai dan Nusa Jaya. MPJBT mengalami kadar pembangunan dan pertumbuhan yang pesat ekoran dari pembangunan aktif di bandaraya Johor Bahru.

Pada awal penubuhannya, keluasan kawasan pentadbiran MPJBT adalah kira-kira 104.7 kilometer persegi dengan anggaran penduduk 150,000 orang. Menurut Rancangan Struktur Majlis Daerah Johor Bahru Tengah (1991 – 2010), MPJBT mempunyai penduduk seramai 90,899 orang. Jumlah penduduknya ini dijangka bertambah kepada 122,554 orang pada tahun 2000 dan 159,175 orang pada tahun 2010. Skudai mempunyai tumpuan penduduk yang tertinggi di MPJBT iaitu sejumlah 74,355 (81.8%) orang pada tahun 1991. Ini diikuti oleh Ulu Tiram sebanyak 7.2 %. Petempatan-petempatan lain mempunyai tumpuan penduduk kurang dari 5% (Rajah 3.1). Kini setelah lebih 25 tahun mentadbir, kawasan pentadbirannya telah meningkat di mana keluasan kawasannya adalah 303.48 kilometer persegi yang merangkumi sembilan mukim. Oleh itu, kawasan pentadbiran MPJBT dipecahkan kepada dua bahagian iaitu (Jabatan Perancang Bandar Dan Desa MPJBT):

- i) Kawasan Barat yang meliputi Skudai, Kangkar Pulai, Ulu Choh, Lima kedai, Gelang Patah dan Nusa Jaya.
- ii) Kawasan Timur yang meliputi Ulu Tiram, Masai dan Plentong.



Rajah 3.1

Tajuk :

TABURAN PENDUDUK MAJLIS PERBANDARAN JOHOR BAHRU TENGAH 1991 - 2010



Tanpa Skala

Sumber : Rancangan Struktur MDJBT Dan PBPTDJB (1991 - 2010)

Rajah 3.1 : Pelan Taburan Penduduk MPJBT 1991 - 2010

3.2.2 Taman-taman Perumahan Di Kawasan Pentadbiran MPJBT

Dalam kawasan pentadbiran MPJBT terdapat kira-kira 77 buah taman perumahan (sehingga tahun 2000). Taman-taman perumahan ini dipecahkan kepada beberapa mukim atau kawasan. Dalam menjalankan kajian ini, penyelidik hanya memilih beberapa buah taman perumahan sebagai kawasan kajian. Taman-taman perumahan ini dipilih kerana ia merupakan kawasan kediaman yang pesat membangun yang terletak di kawasan barat pentadbiran MPJBT. Di sini disenaraikan bilangan taman-taman perumahan yang terdapat di dalam kawasan pentadbiran MPJBT mengikut mukim :

Jadual 3.1 : Bilangan Taman-taman Perumahan Di Kawasan Pentadbiran MPJBT

Kawasan	Mukim	Bilangan Taman Perumahan
Barat	Skudai	18
	Kangkar Pulai	5
	Ulu Choh	1
	Lima Kedai	2
	Gelang Patah	3
	Nusa Jaya	5
Timur	Ulu Tiram	34
	Masai	3
	Plentong	6

Sumber : Bahagian Penilaian, MPJBT

3.2.3 Strategi Pembangunan MPJBT

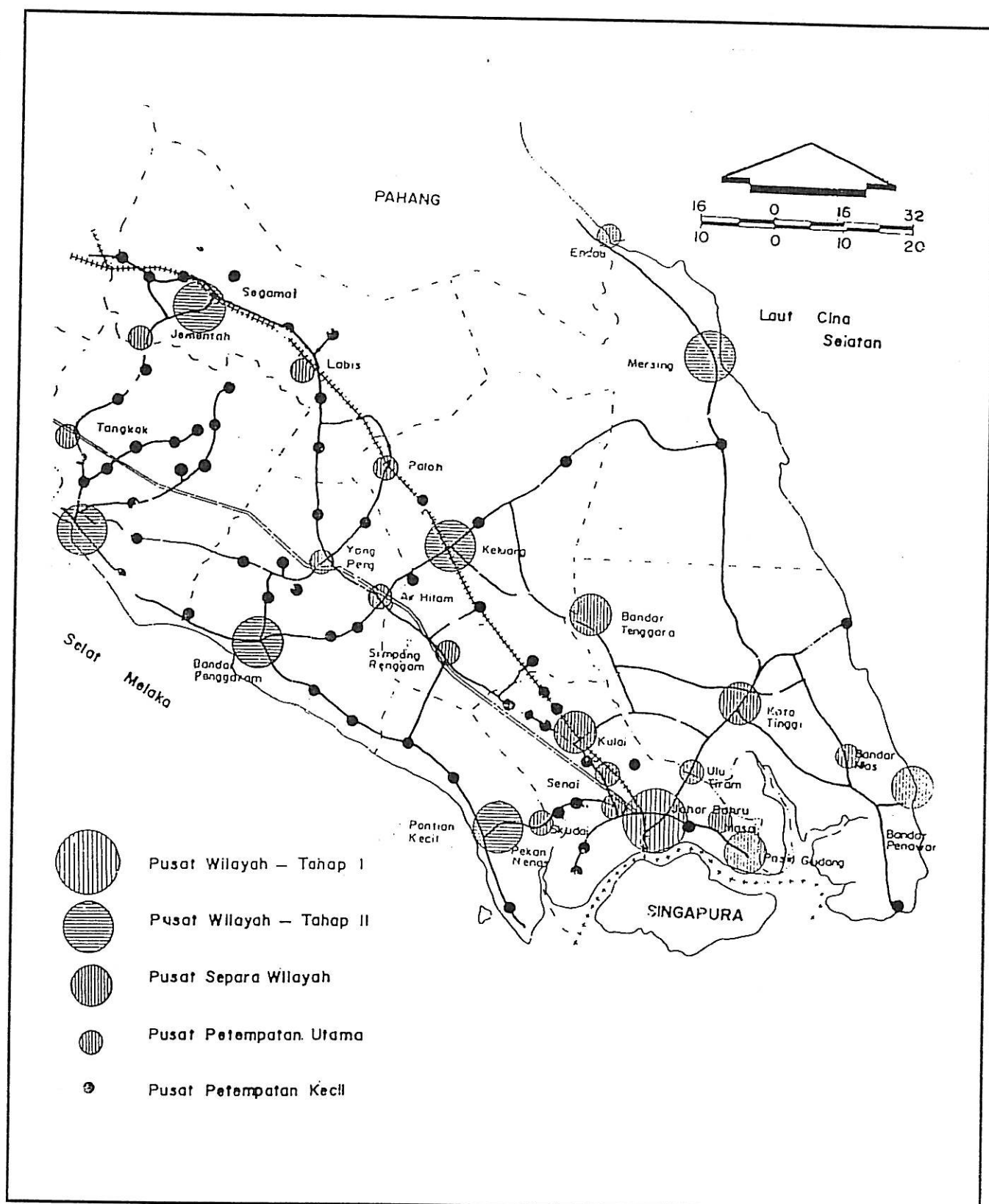
Hierarki pusat-pusat petempatan sehingga tahun 2010 di Negeri Johor dijangka akan mengikut corak perkembangan semasa, yang terdiri dari lima kategori pusat petempatan, iaitu Pusat Wilayah Tahap I, Pusat Wilayah Tahap II, Pusat Separa Wilayah, Pusat Petempatan Utama dan Pusat Petempatan Kecil. Skudai yang merupakan pusat bandar utama bagi MPJBT, akan terus kekal di kategori keempat, iaitu sebagai Pusat Petempatan Utama dengan penduduk sejumlah 133,961 orang pada tahun 2010. Ulu Tiram juga akan kekal sebagai Pusat Petempatan Utama manakala petempatan-petempatan lain akan terus berfungsi sebagai Pusat Petempatan Kecil (Rajah 3.2 dan Rajah 3.3).

Pada keseluruhannya, kawasan had pembangunan meliputi kawasan-kawasan dengan pembangunan sedia ada dan kawasan-kawasan berhampiran yang berpotensi untuk dibangunkan sehingga tahun 2010. Di petempatan-petempatan tertentu, ia melibatkan perluasan kawasan petempatan sedia ada. Keluasan kawasan had pembangunan di setiap petempatan adalah seperti berikut :

Jadual 3.2 : Keluasan kawasan had pembangunan MPJBT

Petempatan	Keluasan (hektar)
Skudai	4,105.60
Ulu Tiram (sebahagian)	1,577.50
Lima Kedai	57.1
Ulu Choh	136.7
Gelang Patah	774.1
Kangkar Pulai	122.7
Jumlah	6,773.70

Sumber : Rancangan Struktur MDJBT Dan PBPTDJB (1991 – 2010)



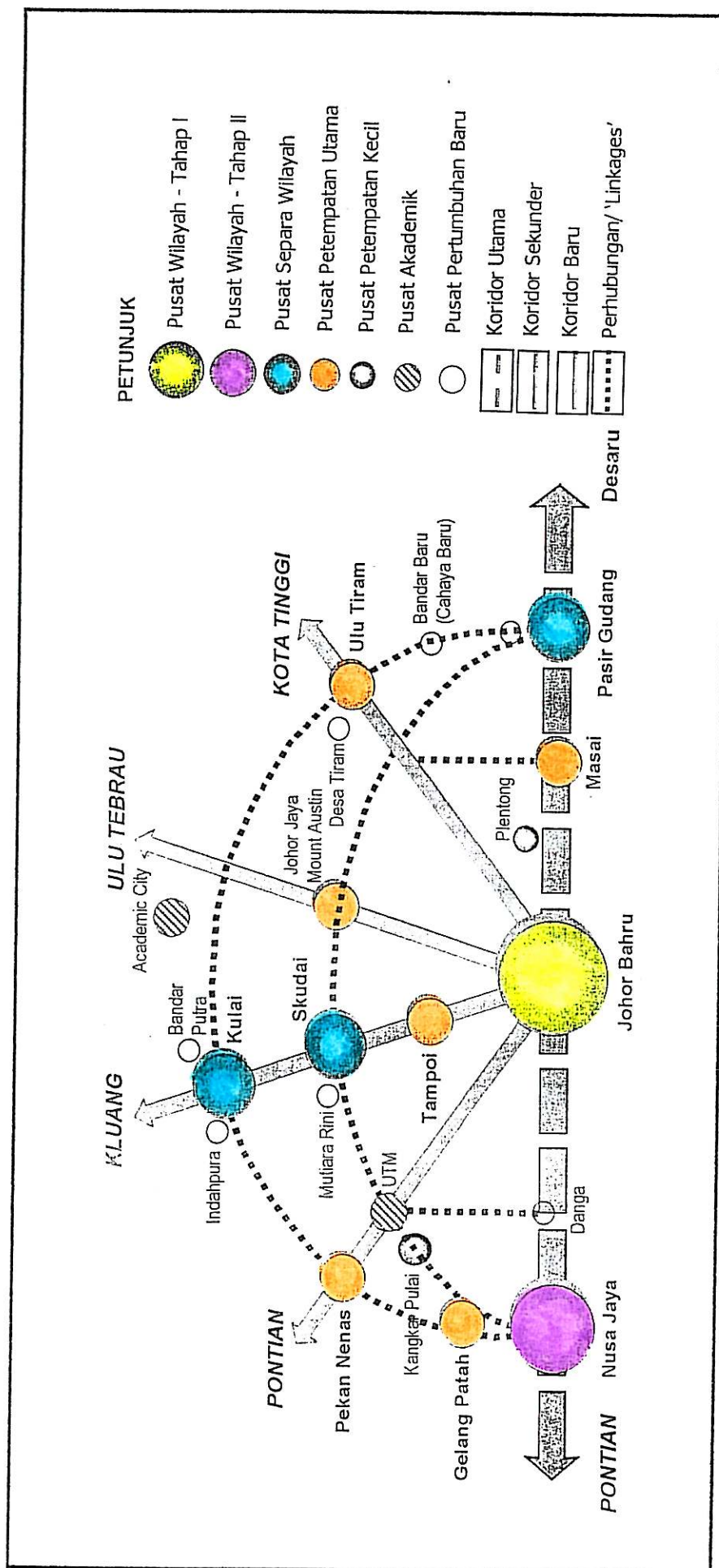
Rajah 3.2

Tajuk :

HIERARKI PUSAT-PUSAT PETEMPATAN DI NEGERI JOHOR SEHINGGA 2010

Sumber : Rancangan Struktur MDJBT Dan PBPTDJB (1991 - 2010)

Rajah 3.2 : Pelan Hierarki Pusat-pusat Petempatan Di Negeri Johor Sehingga 2010



Tajuk :

KONSEP PEMBANGUNAN FIZIKAL KAWASAN MPJBT



Sumber : Rancangan Struktur (Pengubahan) Daerah Johor Bahru (1998-2020)

Rajah 3.3 : Pelan Konsep Pembangunan Fizikal Bagi Kawasan MPJBT

3.2.4 Perdagangan Dan Pusat Bandar

Di dalam hierarki petempatan seluruh negeri, pusat bandar Skudai berada di kategori keempat iaitu sebagai Pusat Petempatan Utama yang memberi perkhidmatan kepada penduduk di sekitar kawasannya. Ini bersesuaian dengan indeks fungsinya di mana fungsi utama yang dimainkan oleh pusat bandar ini adalah di dalam aktiviti perdagangan borong, runcit, hotel dan restoran serta pembinaan.

Sungguhpun begitu, peranan sebenar pusat bandar ini adalah terhad, di mana ia dipengaruhi dengan ketaranya oleh pembangunan perdagangan di metropolitan Johor Bahru. Di samping itu, kesan penyelerakan aktiviti perdagangan ke taman-taman perumahan, khususnya Taman Ungku Tun Aminah, telah mencapai tahap yang melebihi dari aktiviti perdagangan di pusat bandar Skudai sendiri. Ini membuatkan kurangnya keperluan aktiviti perdagangan di pusat bandar sedia ada (Rancangan Struktur MDJBT Dan PBPTDJB (1991 – 2010)).

Oleh yang demikian, adalah wajar agar peranan pusat bandar Skudai dikekalkan sebagai pusat pentadbiran dan institusi bagi MPJBT. Pembangunan perdagangan akan terus diagihkan ke kawasan taman-taman perumahan besar-besaran bagi memenuhi keperluan penduduk setempat. Dengan peranannya ini, Skudai akan kekal sebagai kawasan pinggir bandar bagi kawasan metropolitan Johor Bahru.

Selaras dengan peranan Skudai sebagai pusat bandar, Rancangan Tempatan Skudai (1993 – 2010) telah digubal bagi memudahkan lagi proses pembangunan dijalankan dan diselenggara oleh pihak MPJBT.

3.2.5 Kawasan Perdagangan Dan Perniagaan

Aktiviti perdagangan merupakan salah satu indikator atau pengukur yang penting terhadap asas ekonomi setempat. Kawasan yang mencukupi akan disediakan bagi menampung keperluan pembangunan perdagangan di kesemua petempatan-petempatan di MPJBT. Terdapat hampir 653,000 meter persegi keluasan ruang lantai perdagangan dalam MPJBT. Taman Ungku Tun Aminah merupakan kawasan perdagangan utama dalam MPJBT dengan penguasaan ruang lantai sebanyak 168,643 meter persegi. Ini diikuti oleh Taman Johor Jaya, Taman Perling dan Bandar Seri Alam (Rancangan Struktur (Pengubahan) Daerah Johor Bahru (1998 – 2020)).

Menurut Rancangan Tempatan Skudai, terdapat 4,747 ruang kedai di kawasan RTS yang meliputi kawasan perniagaan di taman-taman perumahan, Pekan Skudai (batu 10), Lima kedai dan lain-lain kawasan. Daripada jumlah ini, 2,062 unit (43.3%) sedang beroperasi dalam pelbagai bentuk aktiviti perniagaan, 1541 unit (32.5%) sebagai tempat kediaman dan 1,144 (24.1%), masih kosong. Unit-unit kedai ini adalah meliputi ruang-ruang niaga di tingkat 1,2,3 dan seterusnya. Daripada 1,144 ruang kedai yang kosong, 618 unit adalah di tingkat satu, 498 unit (tingkat dua) dan 28 unit (tingkat tiga).

Berdasarkan keseluruhan ruang lantai kedai (4,749 unit) menunjukkan terdapat lebih kurang 4,747,000 kaki persegi ruang lantai perniagaan di kawasan RTS. Daripada jumlah ini hanya 2,062,000 kaki persegi sahaja (43.4%) ruang lantai yang digunakan. Selebihnya 1,144,000 kaki persegi (24.1%) masih terdiri dari ruang-ruang kosong dan unit-unit kediaman 1,541,000 kaki persegi (32.5%). Bagi unit-unit kedai yang beroperasi (2,062 unit), 28.9% daripadanya terdiri dari kedai-kedai runcit dan pasaraya diikuti oleh bengkel-bengkel (16.4%) (Rancangan Tempatan Skudai (1993 – 2010)).

**Jadual 3.3 : Bilangan Kedai Mengikut Jenis Perniagaan di Kawasan Rancangan
Tempatan Skudai**

Aktiviti Perniagaan	Bilangan	%
Borong / Gudang	191	9.3
Runcit / Pasaraya	597	28.9
Restoran	234	11.3
Pejabat Swasta / Bank	169	8.2
Industri	233	11.3
Bengkel	338	16.4
Perkhidmatan Awam	241	11.7
Hiburan / Institusi / Klinik	59	2.9
Jumlah	2,062	100.0

Sumber : Rancangan Tempatan Skudai (1993 – 2010)

Kebanyakan aktiviti perniagaan adalah dijalankan di tingkat 1 (83.6%), diikuti oleh tingkat 2 (16.2%) dan tingkat 3 (0.2%). Tumpuan aktiviti perniagaan yang utama adalah di Taman Ungku Tun Aminah iaitu 1,090 unit, meliputi 52.9% daripada keseluruhan aktiviti perniagaan yang beroperasi di kawasan RTS. Ini diikuti oleh Taman Sri Skudai iaitu sebanyak 407 unit (19.7%) dan lain-lain taman perumahan. Pembangunan pusat-pusat tersebut telah mengakibatkan aktiviti-aktiviti perniagaan terutamanya runcit dan perkhidmatan berkurangan di pusat bandar Skudai. Terdapat 32 buah pertubuhan perdagangan yang masih menggunakan bangunan perdagangan sebelum perang (Rancangan Struktur (Pengubahan) Daerah Johor Bahru (1998 – 2020)).

**Jadual 3.4 : Taburan Aktiviti Perniagaan di Kawasan Rancangan Tempatan
Skudai**

Taman / Kawasan	Borong / Gudang	Runcit / Pasaraya	Restoran / Kedai Makan	Pej.Swasta / Bank
Tmn. Sri Pulai	4	20	7	3
Tmn. Universiti	3	30	7	-
Tmn. Sri Skudai	56	90	34	55
Tmn. Sri Putri	10	9	5	12

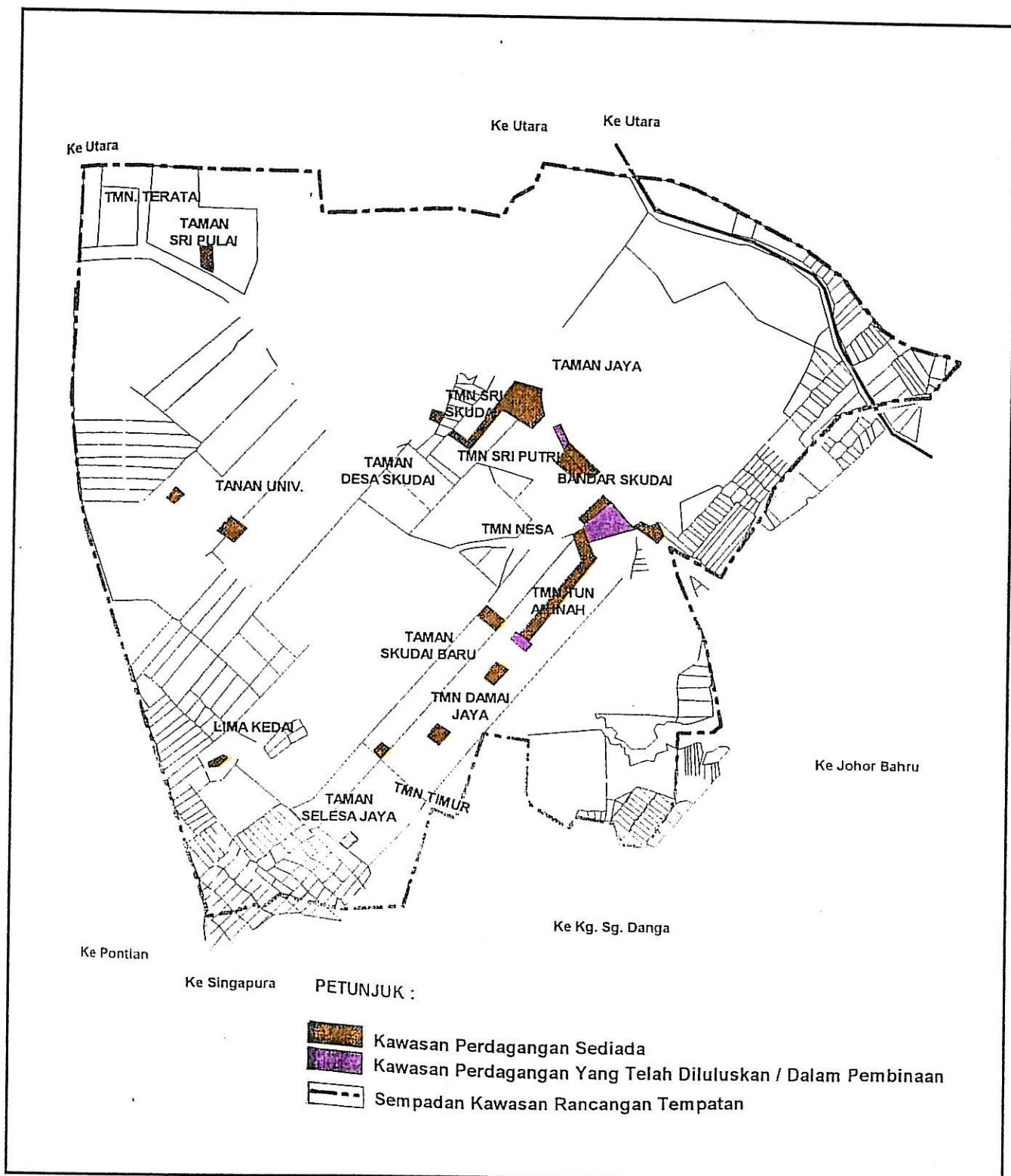
Tmn. Skudai Baru I	7	15	10	7
Tmn. Skudai Baru II	1	71	24	-
Tmn. Tun Aminah	10	298	117	88
Tmn. Damai Jaya	1	8	3	-
Tmn. Selesa Jaya	3	20	8	-
Lima Kedai	-	3	3	-
Pusat Bandar Skudai	5	28	12	3

Sambungan Jadual 3.4

Taman / Kawasan	Industri	Bengkel	Perkhid. Awam	Hiburan / Inst. / Klinik
Tmn. Sri Pulai	-	6	10	-
Tmn. Universiti	2	4	4	-
Tmn. Sri Skudai	64	44	64	-
Tmn. Sri Putri	-	-	6	-
Tmn. Skudai Baru I	23	18	4	-
Tmn. Skudai Baru II	6	18	26	-
Tmn. Tun Aminah	118	214	102	53
Tmn. Damai Jaya	-	-	-	-
Tmn. Selesa Jaya	10	5	3	-
Lima Kedai	-	2	-	-
Pusat Bandar Skudai	1	22	10	-

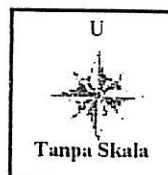
Sumber : Kajian Rancangan Tempatan Skudai, 1993

Bangunan-bangunan perniagaan dalam kategori kekal dan berkeadaan baik adalah tinggi (90%) di kawasan RTS terutama di kawasan-kawasan perumahan terancang. Sementara rumah kedai dalam kategori sederhana / buruk tertumpu di kawasan pusat bandar Skudai dan Pekan Lima Kedai yang mana memerlukan usaha-usaha pembaikan dan pemuliharaan atau penggantian baru. Daripada 2,060 ruang niaga yang beroperasi di kawasan RTS hanya 88 unit (4.26%) sahaja merupakan pegangan perniagaan milik Bumiputera. Tumpuan peniaga Bumiputera adalah kepada aktiviti perniagaan restoran / kedai makan dan perniagaan runcit (Rancangan Tempatan Skudai (1993 – 2010)).



Tajuk :

PELAN KAWASAN PERDAGANGAN



Sumber : Rancangan Tempatan Skudai 1993-2010

Rajah 3.4 : Pelan Kawasan Perdagangan Di Sekitar Bandar Skudai

3.2.6 Piawaian Dan Garis Panduan Bagi Harta Tanah Perdagangan

Menurut Manual Piawaian Perancangan Jabatan Perancang Bandar Dan Desa Negeri Johor (2001), harta tanah perdagangan yang hendak dibina hendaklah mematuhi piawaian dan garis panduan yang telah ditetapkan. Ini bagi memastikan tidak wujudnya percanggahan yang tidak teratur dan keadaan yang tidak selesa, sihat dan menarik kepada orang ramai atau masyarakat. Pihak Jabatan Perancang Bandar dan Desa telah menetapkan beberapa garis panduan bagi pembangunan hartanah perdagangan di kawasan MPJBT. Garis panduan tersebut adalah seperti berikut :

Jadual 3.5 : Saiz Lot dan Luas Lantai Bagi Harta Tanah Perdagangan Di Kawasan MPJBT

Jenis Pembangunan	Bil. Tingkat	Ukuran Min. (mp)	Ukuran Min. (kp)	Keluasan minimum	Catatan
Kedai Teres Biasa	1	6.096 x 21.336	20 x 70	1400 kp	10% daripada jumlah unit rumah dalam satu skim perumahan. a) antara dua deretan rumah kedai, rizab jalan ialah 66' b) Satu blok rumah kedai, tidak lebih 16 unit.
	2 & lebih	6.096 x 21.326	20 x 70	1400 kp	
Kedai Teres Sederhana Rendah	-	6.096 x 18.288	20 x 60	1200 kp	a) mengikut komposisi 100% daripada syarat peruntukan rumah kos rendah.
Kedai Lock-up		6.096 x 15.240	20 x 50	1000 kp	

* Anjakan bangunan : 7' lorong kaki lima

* Ketinggian Bangunan : 4 tingkat

* Jalan susur 12 meter (40 kaki) perlu disediakan sebagai keperluan sirkulasi utama

Sumber : Manual Perancangan Jabatan Perancang Bandar Dan Desa Negeri Johor

3.3 KAWASAN KAJIAN

Seperti yang telah dinyatakan pada awal penyelidikan, penyelidik hanya akan memilih beberapa taman perumahan sahaja bagi tujuan kajian ini. Taman-taman yang terlibat adalah sepertimana di bawah :

- | | |
|----------------------------|------------------------|
| i. Taman Universiti | x. Taman Jaya Mas |
| ii. Taman Ungku Tun Aminah | xi. Taman Mutiara Rini |
| iii. Taman Sri Putri | xi. Taman Pulai Utama |
| iv. Taman Sri Skudai | xiii. Taman Sri Pulai |
| v. Taman Desa Skudai | xiv. Taman Teratai |
| vi. Taman Skudai | xv. Taman Seri Orkid |
| vii. Taman Skudai Baru | xvi. Taman Nesa |
| viii. Taman Jaya | xvii. Taman Timor |
| ix. Taman Damai Jaya | |

Kesemua data-data yang berkaitan dengan nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah rumah kedai akan dikumpul. Di sini, penyelidik akan membincangkan secara umum berkenaan latar belakang, lokasi serta kemudahan awam dan asas di kawasan kajian. Data keseluruhan bagi rumah kedai yang telah diperolehi dilampirkan di dalam lampiran C.

Jumlah unit dan jenis rumah kedai bagi taman-taman yang terpilih adalah sepertimana di dalam jadual di sebelah :

Jadual 3.6 : Jumlah Unit Dan Jenis Rumah Kedai Mengikut Taman Perumahan

Taman Perumahan	Jumlah Rumah Kedai	1 Tkt	1 ½ Tkt	2 Tkt	2 ½ Tkt	3 Tkt	4 Tkt
Taman Universiti	548	-	-	548	-	-	-
Taman Ungku Tun Aminah (tidak termasuk Jln. Perwira 9 & 19, Jln. Perkasa 12, Jln. Bendahara 9, 10, 11 & 12)	963	-	-	963	-	-	-
Taman Sri Putri	190		-	190	-	-	-
Taman Sri Skudai	432	74	-	358	-	-	-
Taman Desa Skudai	22	-	-	22	-	-	-
Taman Skudai	66	-	-	58	-	8	-
Taman Skudai Baru	374	54	-	320	-	-	-
Taman Jaya	65	-	-	-	-	65	-
Taman Damai Jaya	116			116			
Taman Jaya Mas	84	-	-	-	-	42	2
Taman Mutiara Rini	49	-	-	49	-	-	-
Taman Pulai Utama	57	-	-	53	4	-	-
Taman Sri Pulai	68	-	-	68	-	-	-
Taman Teratai	153	38	-	74	-	41	-
Taman Seri Orkid	20	-	-	-	-	20	-
Taman Nesa	27	-	-	27	-	-	-
Taman Timor	35			35			

Sumber : Kajian lapangan

Kebanyakan bangunan-bangunan rumah kedai di dalam kawasan kajian berada dalam keadaan baik. Bentuk perniagaan juga adalah pelbagai dan tidak terhad kepada satu jenis perniagaan sahaja. Antara jenis perniagaan yang dijalankan di premis-premis rumah kedai di kawasan kajian adalah seperti perniagaan runcit, salon kecantikan, kedai komputer, kedai membaiki motosikal, bank dan sebagainya. Contoh rumah kedai di sebahagian kawasan kajian dilampirkan di dalam lampiran B.

3.3.1 Kemudahan Asas Dan Awam

Kemudahan asas dan awam yang terdapat di kawasan kajian adalah sesuai sebagai sebuah kawasan perumahan. Bentuk kemudahan asas yang disediakan adalah bekalan air, elektrik, telefon, pusat kumbahan, taman permainan kanak-kanak, jalan masuk bertar, surau, dewan dan sebagainya.

Kemudahan-kemudahan awam pula seperti sekolah, pusat membeli-belah, pasar, pusat kemudahan sukan dan riadah, stesen bas, bank dan lain-lain lagi. Terdapat juga kemudahan bas awam yang menghubungkan kawasan kajian dengan bandaraya Johor Bahru. Bentuk-bentuk kemudahan yang disediakan di taman perumahan ini adalah memadai untuk menampung keperluan masyarakat di kawasan kediaman ini.

3.4 RUMUSAN

Daripada penerangan yang telah diberikan, didapati bahawa kawasan kajian adalah terletak di bawah kuasa pentadbiran Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah. Kawasan kajian juga adalah antara taman-taman perumahan yang diambil kira di dalam Rancangan Tempatan Skudai 1993 – 2010. Menurut Rancangan Tempatan Skudai, kawasan kajian adalah antara taman-taman perumahan yang mempunyai bilangan unit rumah kedai yang banyak. Premis rumah-rumah kedai di kawasan kajian berada di dalam keadaan penyenggaraan yang memuaskan. Ini memudahkan penyelidik untuk membuat perbandingan diantara satu taman perumahan dengan taman perumahan yang lain. Faktor inilah yang menyebabkan penyelidik memilih taman-taman perumahan tersebut sebagai kawasan kajian bagi penyelidikan ini.

BAB 4

Metodologi Kajian



BAB IV

METODOLOGI KAJIAN

4.1 PENGENALAN

Sepertimana yang telah diterangkan di dalam Bab I, data dan maklumat yang diperolehi akan dikaji dan dianalisa bagi mencapai objektif kajian. Penganalisan data yang diperolehi akan diteliti bagi mendapatkan jawapan kepada objektif yang telah digariskan.

Di dalam bahagian ini, penyelidik akan membincangkan pengenalan kepada analisis kajian dari aspek metodologi kajian dan pembentukan model secara am yang mana mencakupi pengukuran terhadap faktor yang mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran serta rasional pemilihan beberapa faktor sebagai pembolehubah. Perbincangan juga ditumpukan terhadap penganalisan data sewaan dan pasaran dengan mengadaptasikan kaedah pemprosesan data melalui penggunaan kaedah regresi dalam pembentukan model dan kaedah korelasi.

Di dalam mencapai objektif penyelidikan ini, metodologi analisis kajian yang digunakan boleh dibahagikan kepada dua kaedah utama iaitu untuk mengenalpasti ciri-ciri letakan dan pemandangan dan untuk menganalisa faktor-faktor tersebut. Penyelidik akan menggunakan program *Statistical Package for Science Sosial (SPSS)* bagi menganalisa data-data dan maklumat-maklumat yang diperolehi melalui borang kaji selidik. Pendekatan analisis yang digunakan adalah Analisa Statistik Frekuensi

(*Statistical Frequency Analysis*), Analisa Korelasi (*Correlation Analysis*) dan Analisis Regresi Berganda (*Multiple Regression Analysis*).

Selain daripada kaedah statistik, penyelidik juga telah membuat analisa secara kualitatif di mana penemuan yang diperolehi juga adalah daripada sumber temubual yang dijalankan dan dari kajian pembacaan yang dilakukan.

4.2 PENGENALPASTIAN FAKTOR LETAKAN DAN PEMANDANGAN

Faktor letakan dan pemandangan yang mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah rumah kedai dua atau tiga tingkat hendaklah dikenalpasti dan di sini, pengenaltastian faktor-faktor secara keseluruhan adalah dilakukan dengan tiga cara, iaitu ;

4.2.1 Secara Pembacaan Dan Kajian Lepas

Melalui pendekatan ini, penyelidik membuat pengamatan dan penelitian terhadap kajian-kajian terdahulu. Dari penelitian tersebut, penyelidik telah menyenaraikan faktor-faktor letakan dan pemandangan yang mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran rumah kedai. Ini adalah berdasarkan kepada pandangan-pandangan yang diberikan oleh responden dan pengkaji itu sendiri. Selain daripada itu, faktor-faktor ini juga dikenalpasti melalui pembacaan dari buku-buku, majalah-majalah, jurnal dan sebagainya. Penyelidik telah meneliti kesemua bahan bacaan ini bagi menyenaraikan faktor-faktor letakan dan pemandangan yang diambil kira dalam menganggarkan nilai sewa dan nilai pasran bagi harta tanah rumah kedai.

Walaubagaimanapun, faktor-faktor yang diperolehi dari sumber ini adalah tidak lengkap dan kebanyakan darinya diterangkan secara ringkas sahaja. Contohnya,

berlaku percanggahan pendapat diantara satu buku dengan buku yang lain. Ini menyukarkan penyelidik untuk memilih faktor-faktor yang benar-benar mempengaruhi nilai sewa dan pasaran bagi harta tanah rumah kedai. Oleh itu, bagi memperlengkapkan dan memperluaskan lagi faktor-faktor ini, penyelidik telah menggunakan beberapa pendekatan lain. Ini bertujuan supaya faktor-faktor yang dipilih adalah lebih tepat dan relevan dengan kajian yang dijalankan. Walaupun begitu, faktor-faktor yang diperolehi melalui pendekatan pembacaan dan pengkajian lepas telah diterangkan di dalam Bab II.

4.2.2 Secara Temubual

Selain daripada mengenalpastian faktor melalui pembacaan, penyelidik juga menggunakan pendekatan menemubual pihak-pihak tertentu bagi mendapatkan pendapat dan pandangan mereka. Faktor-faktor letakan dan pemandangan yang dikenalpasti dalam pendekatan pertama tadi akan diteliti dan ianya akan diusulkan kepada pihak-pihak yang ditemubual oleh penyelidik. Antara pihak-pihak yang ditemubual terdiri daripada mereka yang profesional dan peka terhadap isu yang dikaji. Mereka adalah terdiri daripada penilai kerajaan dan penilai swasta.

Bagi tujuan ini, penyelidik telah menemubual beberapa penilai kerajaan dan swasta bagi mendapatkan pendapat dan pandangan mereka terhadap faktor letakan dan pemandangan yang mempengaruhi nilai sewa dan pasaran harta tanah rumah kedai. Penilai-penilai yang telah ditemubual adalah :

- a) Encik Tan Leong Chee
Penolong Pegawai Penilaian, Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah
- b) Encik Noorazam Bin Mohd Noor
Penolong Pegawai Penilaian, Jabatan Penilaian Dan Perkhidmatan Harta, Johor Bahru.

- c) Encik Nasir Bin Hassan
Penolong Pengarah Penilaian, Majlis Perbandaran Seberang Perai,
Pulau Pinang.
- d) Encik Zambri Bin Harun
Penolong Pengurus Bahagian Penilaian, Pakatan Property Consultancy
International, Kuala Lumpur.
- e) Encik Zuri Bin Mohamad
Eksekutif Penilaian, Stocker Roberts & Gupta

4.2.3 Secara Borang Soal Selidik

Bagi mengukuhkan lagi dan menentukan faktor sebenar dan faktor-faktor lain yang memberi kesan kepada nilai sewa dan pasaran harta tanah rumah kedai dua dan tiga tingkat, borang soal selidik disediakan. Di dalam borang soal selidik yang telah disediakan, penyelidik telah menggariskan faktor-faktor letakan dan pemandangan yang mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran. Faktor-faktor yang disenaraikan adalah diperolehi daripada dua pendekatan yang digunakan sebelum ini iaitu melalui penelitian kajian lepas dan pembacaan serta melalui temubual yang dijalankan.

Dengan ini, faktor-faktor yang dimasukkan di dalam borang soal selidik adalah merupakan faktor-faktor yang memang mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran rumah kedai. Oleh yang demikian, penyelidik tidak menggunakan elemen darjah persetujuan (tidak setuju, kurang setuju, sederhana setuju dan setuju), dalam borang soal selidik yang diedarkan. Penyelidik hanya memerlukan jawapan samada 'ya' atau 'tidak' sahaja bagi faktor-faktor yang dinyatakan dalam borang soal selidik. Selain daripada faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran rumah kedai, penyelidik juga ada menyatakan beberapa perkara lain yang berkaitan dengan unit-unit rumah kedai di dalam borang soal selidik tersebut. Antaranya adalah seperti nama dan alamat unit, jenis struktur, binaan unit rumah kedai dan komen serta

pandangan dari responden. Contoh borang soal selidik ada dilampirkan di dalam lampiran A.

Penyelidik telah mengedarkan borang-borang soal selidik ini kepada responden yang berkenaan. Mereka adalah terdiri daripada pemilik ataupun penyewa unit-unit rumah kedai di sekitar kawasan kajian

4.3 PENDEKATAN ANALISIS

Bagi tujuan penganalisaan faktor dan pembentukan model regresi, program *Statistical Package For Science Social* (SPSS) digunakan. Analisa Statistik Frekuensi (*Statistical Frequency Analysis*) akan diaplikasikan bagi menganalisa kepentingan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah rumah kedai, Analisa Korelasi digunakan bagi mengukur kekuatan faktor yang terlibat dan Analisis Regresi Berganda (*Multiple Regression Analysis*) akan digunakan bagi membentuk model regresi.

4.3.1 Penganalisaan Faktor

Analisa Statistik Frekuensi (*Statistical Frequency Analysis*) atau analisa kekerapan ini adalah merupakan penganalisaan yang bertujuan untuk mendapatkan kadar peratusan responden terhadap borang soal selidik. Ia berdasarkan kepada jawapan yang diberikan oleh responden terhadap faktor-faktor yang disenaraikan samada 'ya' ataupun 'tidak'. Kaedah ini merupakan suatu analisis mudah bagi memperlihatkan bilangan pemilihan yang dibuat oleh responden yang terlibat.

Pemilihan keputusan adalah berdasarkan kepada kekerapan jawapan yang diberikan oleh responden. Hasil analisis yang memberikan jawapan yang paling tinggi

akan menggambarkan keputusan atau jawapan yang dipilih adalah keutamaan paling utama berbanding jawapan lain.

Dengan itu, melalui kaedah Analisa Statistik Frekuensi ini, setiap keputusan yang diperolehi akan menggambarkan kepentingan bagi setiap faktor yang disenaraikan. Faktor yang mendapat keputusan yang tertinggi akan dipilih dan diambil untuk dijadikan pembolehubah tidak bersandar bagi tujuan pembentukan model regresi. Perlu dinyatakan di sini bahawa, faktor-faktor ini akan dianalisa mengikut kawasan kajian. Setiap taman perumahan akan mempunyai keputusan yang berbeza. Ini adalah kerana, penyelidik hendak melihat apakah faktor-faktor yang mempengaruhi nilai rumah kedai bagi setiap taman perumahan yang terlibat.

4.3.2 Pengujian Kekuatan Hubungan Faktor

Setelah faktor-faktor yang mempengaruhi nilai harta tanah rumah kedai dua dan tiga tingkat dikenalpasti melalui analisa frekuensi statistik, analisa korelasi perlu dijalankan bagi menguji kekuatan setiap faktor-faktor tersebut. Ini bagi menentukan apakah faktor yang paling mempengaruhi nilai harta tanah rumah kedai mengikut kawasan masing-masing.

Analisis Korelasi Pearson (r) adalah analisis yang mengukur hubungan antara dua pembolehubah. Dalam analisis regresi, pembolehubah bersandar (nilai sewa atau nilai pasaran) mesti mempunyai hubungan dengan pembolehubah tidak bersandar (faktor letakan dan pemandangan). Hasil analisis ini juga akan menunjukkan samada hubungan tersebut samada bersifat lemah atau kuat. Dengan ini, tahap pengaruh antara dua pembolehubah tersebut dapat dikenalpasti (Ibrahim, 2003). Analisa korelasi hanya boleh dijalankan ke atas data-data yang bersifat kuantitatif (*numeric*) sahaja. Oleh yang demikian, kesemua data-data kualitatif perlu ditukar ke bentuk kuantitatif terlebih dahulu.

Pengujian dibuat dengan melihat kepada nilai r yang diperolehi. Nilai r ini adalah diantara $+1$ hingga -1 . Nilai r yang berbeza menunjukkan pengaruh yang berbeza.

Analisis korelasi ini akan digunakan kepada taman-taman perumahan yang tidak mempunyai data yang mencukupi untuk membuat proses regresi berganda. Ini adalah kerana, proses regresi berganda memerlukan data sekurang-kurangnya dua kali ganda daripada jumlah pemboleh ubah tidak bersandar. Oleh itu, bagi taman-taman perumahan yang mempunyai data yang tidak mencukupi, faktor-faktor letakannya hanya akan dianalisa menggunakan analisa korelasi. Kekuatan bagi setiap faktor akan ditentukan dengan melihat kepada nilai r yang diperolehi melalui analisa korelasi ini.

Jadual 4.1 : Tahap Pengaruh nilai r Dalam Analisa Korelasi Pearson

Tahap Hubungan	Arah	
	Positif	Negatif
Sempurna (<i>Perfect</i>)	$+1$	-1
Sangat tinggi	$+0.75$ hingga $+1$	-0.75 hingga -1
Tinggi	$+0.50$ hingga $+0.75$	-0.50 hingga -0.75
Rendah	$+0.25$ hingga $+0.50$	-0.25 hingga -0.50
Sangat rendah	0 hingga $+0.25$	0 hingga -0.25
Tiada	0	0

Sumber : Ibrahim, 2003

4.3.3 Pembentukan Model Regresi

Pembentukan model regresi bagi kajian ini akan melibatkan penggunaan Analisis Regresi Berganda (*Multiple Regression Analysis-MRA*). Teknik analisis regresi merupakan salah satu teknik yang berasaskan statistik yang boleh digunakan dalam tujuan pembuktian hipotesis. Pada asasnya, analisis regresi adalah satu teknik

statistik yang membolehkan anggaran dibuat untuk satu pembolehubah dengan mengetahui nilai-nilai satu atau lebih daripada satu pembolehubah yang lain.

Menurut Ibrahim (2003), dalam analisis regresi, terdapat dua jenis pembolehubah yang wujud iaitu pembolehubah bersandar (*Dependent variable*) dan pembolehubah tidak bersandar (*Independent variable*). Pembolehubah bersandar adalah pembolehubah di mana nilainya ditentukan oleh nilai pembolehubah-pembolehubah lain yang mempunyai kaitan dengannya. Pembolehubah tidak bersandar adalah pembolehubah yang nilainya digunakan untuk menentukan nilai bagi satu pembolehubah bersandar. Terdapat tiga tujuan analisis regresi dijalankan iaitu bagi menerangkan hubungan di antara pembolehubah bersandar dengan pembolehubah tidak bersandar, menerangkan tahap perubahan pembolehubah bersandar akibat daripada perubahan pembolehubah tidak bersandar dan meramal sesuatu nilai bagi pembolehubah bersandar jika diberikan nilai pembolehubah tidak bersandar. Secara ringkasnya, penggunaan MRA dapat ditunjukkan melalui persamaan berikut ;

$$Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2 + \dots + b_n X_n$$

Di mana ,

Y	=	Pembolehubah bersandar
X_1, X_2, \dots, X_n	=	Pembolehubah tidak bersandar
a	=	Pemalar
b_1, b_2, \dots, b_n	=	Pekali koefisi pembolehubah tidak bersandar

Model regresi yang baik dan melambangkan pasaran adalah mempunyai pemalar yang positif. Tanda positif pada pekali pembolehubah tidak bersandar membawa maksud di mana, kenaikan satu pembolehubah akan menyebabkan kenaikan yang satu lagi. Tanda pekali negatif pula bermakna penambahan nilai dalam satu pembolehubah akan menyebabkan penurunan pembolehubah yang satu lagi (Ibrahim, 2003).

Dengan melaksanakan analisis ini, perhubungan antara setiap faktor yang mempengaruhi nilai sesuatu harta tanah itu dapat dilihat. Tahap pengaruh yang tinggi bermaksud bahawa faktor tersebut adalah sensitif kepada nilai di mana faktor ini

perlulah diberi penekanan yang lebih jika dibandingkan dengan faktor-faktor yang mempunyai tahap pengaruh yang rendah. .

4.4 PROSES PENGANALISAAN

Di dalam proses penganalisaan teknik *Multiple Regression Analysis* (MRA), terdapat beberapa peringkat yang perlu dilalui, iaitu :

4.4.1 Pengumpulan Data

Data-data yang hendak dikaji akan dikumpulkan. Data-data yang perlu dikumpul untuk kajian ini adalah faktor-faktor letakan dan pemandangan yang mempengaruhi nilai sewa harta tanah rumah kedai dua tingkat. Faktor-faktor ini akan digunakan sebagai pembolehubah tidak bersandar. Data bagi nilai sewa juga perlu dikumpulkan. Ini bertujuan bagi melihat bagaimana faktor-faktor letakan dan pemandangan ini mempengaruhi nilai sewa tersebut. Nilai sewa akan digunakan sebagai pembolehubah bersandar.

4.4.2 Pengukuran Data

Analisis regresi berganda hanya boleh dijalankan bagi pembolehubah kuantitatif sahaja. Bagi hubungan yang membabitkan pembolehubah kualitatif seperti keadaan bangunan, bahagian sewa dan sebagainya, ianya mesti ditukar ke dalam bentuk kuantitatif atau nilai angka. Terdapat beberapa kaedah yang digunakan untuk pengkuantitian data iaitu (Ibrahim, 2003) :

i. Kaedah nilai sebenar

Berdasarkan nilai sebenar yang ada pada data tersebut. Ini bermakna data tersebut mestilah kuantitatif.

ii. Kaedah “Dummy”

Mengkuantitikan data dengan berdasarkan samada keadaan bagi atribut tersebut berlaku atau tidak. Kaedah ini hanya akan digunakan kepada faktor-faktor yang hanya mempunyai dua angkubah. Misalnya bagi faktor keadaan bangunan, ia melibatkan dua angkubah iaitu baik dan sederhana baik. Di sini, nilai yang diberi kepada angkubah-angkubah ini hanyalah dua nilai sahaja iaitu, nilai ‘0’ bagi keadaan sederhana baik dan nilai ‘1’ bagi keadaan baik.

iii. Kaedah mengekod

Menggunakan kod untuk mewakili sesuatu faktor. Unit-unit pengukuran yang sesuai dikenalpasti dan ditentukan bagi setiap faktor. Unit pengukuran akan ditukar dalam bentuk kod. Kaedah ini digunakan pada faktor-faktor yang mempunyai lebih dari dua angkubah.

4.4.3 Kaedah Analisis Dan Pengukuran Ketepatan Model Regresi

Pembentukan persamaan MRA boleh dijalankan dengan dua cara iaitu melalui kaedah persamaan matematik secara formula dan penggunaan perisian komputer seperti SPSS. Dalam penganalisan ini, penyelidik menggunakan satu kaedah regresi yang terdapat di dalam perisian SPSS iaitu kaedah ‘enter’. Kaedah ini digunakan oleh penyelidik kerana bilangan data yang diperolehi adalah sedikit, manakala bilangan pembolehubah adalah banyak.

Pengukuran ketepatan model MRA secara statistik dibuat melalui hasil regresi seperti R^2 , *Adjusted R Square*, F test, t Value dan *Standard Error of Estimate*. Analisis korelasi yang digunakan bagi melihat kewujudan multikolineariti digunakan untuk mengenalpasti hubungan di antara pembolehubah tidak bersandar. Ringkasan daripada istilah-istilah tersebut ditunjukkan di dalam jadual di sebelah (Norziha, 2002);

Jadual 4.2 : Peraturan Dalam Analisis Regresi

Istilah	Keterangan
Kaedah Enter	<ul style="list-style-type: none"> • Kaedah ini menganalisis semua pembolehubah secara sekaligus tanpa mengira kewujudan multikolineariti. • Sebelum penggunaan kaedah ini, analisis korelasi dijalankan untuk mengesan masalah multikolineariti yang wujud di antara pembolehubah tidak bersandar. • Ia digunakan sekiranya data bagi sesuatu kes adalah sedikit manakala pembolehubah adalah banyak. • Kaedah enter ini akan menghasilkan nilai R^2 yang tinggi tetapi berkemungkinan timbul masalah multikolineariti.
R^2 (Coefficient of Determination)	<ul style="list-style-type: none"> • Satu teknik untuk mengukur variasi pembolehubah bersandar dengan nilai pembolehubah tidak bersandar. • Nilai yang digunakan adalah antara 0 hingga +1 di mana apabila output menunjukkan persamaan dengan nilai +1, maka persamaan tersebut mempunyai hubungan yang sempurna. • Semakin tinggi nilai R^2, maka semakin baiklah model yang dapat dibentuk.
<i>Adjusted R²</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Bertujuan untuk mengukur ketepatan model regresi dengan tidak mengurangkan fungsi bilangan pembolehubah tidak bersandar. • Ia mengukur ketepatan model secara keseluruhan. • Lebih tinggi nilai maka ia akan menghasilkan model yang lebih baik.
Ujian F	<ul style="list-style-type: none"> • Ia digunakan bagi mengukur ketepatan model yang dibentuk oleh MRA dengan memberikan nilai terhadap pembolehubah

	<p>bersandar.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebih tinggi nilai yang diperolehi daripada yang terdapat di dalam jadual taburan F akan menghasilkan model yang baik.
Nilai t	<ul style="list-style-type: none"> • Nilai 't' digunakan untuk mengukur kepentingan setiap pembolehubah tidak bersandar terhadap model MRA. • Jika nilai yang diperolehi lebih daripada nilai t yang terdapat di dalam jadual taburan t menunjukkan pembolehubah tersebut penting dalam menentukan nilai bagi pembolehubah bersandar.
<i>Standard Error of Estimation</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ia merupakan satu ukuran piawaian mengenai nilai yang dianggarkan dan menerangkan saiz residual atau ralat yang dihasilkan oleh persamaan regresi yang dibentuk. • Ia juga menganggarkan julat ralat yang dibentuk dari model yang dihasilkan. • Model atau persamaan yang dapat menunjukkan <i>standard error of estimation</i> yang terkecil merupakan model yang terbaik. • Nilai peratusannya dapat diperolehi dengan cara membahagikan nilai <i>standard error of estimation</i> dengan nilai min.
<i>Multikolineariti</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ujian bagi multikolineariti atau overlapping ini digunakan bagi menentukan samada pembolehubah-pembolehubah tidak bersandar mempunyai hubungan di antara satu sama lain atau tidak. • Nilai yang menunjukkan hubungan korelasi melebihi 0.7 di antara pembolehubah, bermakna pembolehubah-pembolehubah tersebut mempunyai hubungan yang kuat antara satu sama lain dan menghasilkan ketepatan model yang kurang baik. • Untuk itu, analisis korelasi perlu dilakukan dahulu untuk mengenalpasti pembolehubah tidak bersandar yang mempunyai hubungan.

4.4.4 Penemuan

Pada peringkat akhir penganalisan ini, maka perhubungan setiap faktor-faktor dengan nilai harta tanah rumah kedai akan dapat dikenalpasti. Dengan itu, faktor yang paling mempengaruhi nilai harta tanah rumah kedai dua atau tiga tingkat dapat dikenalpasti dengan melihat kepada nilai pekali korelasi pada setiap faktor yang disenaraikan. Pekali yang tertinggi akan menggambarkan bahawa faktor tersebut amat mempengaruhi nilai sewa dan ianya haruslah diberi penekanan pada setiap kali membuat analisis. Perlu ditegaskan di sini bahawa penyelidik hanya menggunakan model persamaan yang dibentuk dan nilai r bagi melihat kekuatan atau kepentingan sesuatu faktor sahaja. Ini adalah bertepatan dengan kajian yang dijalankan oleh penyelidik.

4.5 Analisis GIS

Penganalisan yang dijalankan terhadap data-data harta tanah rumah kedai untuk mendapatkan nilai sewa dan pasarannya tidak akan dapat ditunjukkan dengan baik tanpa bantuan alat GIS. Dengan paparan GIS ini, hasil keputusan yang diperolehi dapat dilihat dengan lebih jelas.

4.5.1 Perolehan Data

Data spatial yang dikumpul diperolehi daripada Jabatan Ukur dan Pemetaan (JUPEM). Walaubagaimanapun, hanya beberapa kawasan sekitar Johor Bahru sahaja yang diambil iaitu yang terlibat dengan kawasan kajian lapangan. Kawasan yang diambil untuk analisis GIS ini merangkumi kawasan Skudai dan Pulai. Data spatial tersebut akan diintegrasikan dengan data atribut atau data kerja lapangan bagi

membolehkan paparan maklumat tersebut dapat dipaparkan dalam bentuk grafik. Seperti data kerja lapangan atau atributnya, data spatial ini juga perlu dibuat pembersihan dan kemaskini sebelum ia boleh digunapakai. Kerja-kerja seperti pembetulan, penambahan dan pemadaman data-data spatial ini dibuat dengan menggunakan perisian AutoCAD Map 3 dan PC ArcInfo.

4.5.2 Kaedah Analisis GIS

Analisis GIS dibuat dengan perisian ArcView GIS 3.1. Kaedah analisis GIS yang dijalankan adalah lebih kepada pengkelasan (*classification*) maklumat dan nilai harta tanah rumah kedai yang terlibat. Dengan GIS ini, keputusan yang tepat boleh diperolehi dan memudahkan pihak terlibat memahaminya melalui paparan peta secara bergrafik dan berinteraktif.

4.6 KESIMPULAN

Di dalam mencapai matlamat dan objektif, beberapa kaedah kajian telah diaplikasikan bagi mengenalpasti faktor-faktor letakan dan pemandangan yang mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah rumah kedai dua atau tiga tingkat. Untuk kajian ini, penyelidik telah menggunakan perisian *Statistical Package For Science Sosial* (SPSS) bagi menganalisa data-data yang diperolehi melalui kaedah-kaedah pengumpulan data yang telah dijalankan. Bagi mengenalpasti faktor-faktor, penyelidik telah menggunakan kaedah pembacaan dan pengkajian lepas, kaedah menemubual dan penyebaran borang soal selidik kepada responden-responden yang berkenaan. Pendekatan Analisa Statistik Frekuensi (*Statistical Frequency Analysis*) dan Analisa Korelasi Pearson telah digunakan untuk mengenalpasti faktor-faktor dan pembentukan model dibuat menggunakan pendekatan Analisis Regresi

Berganda (*Multiple Regression Analysis*). Analisis GIS juga digunakan untuk membantu pihak tertentu membuat keputusan dengan lebih baik.

BAB 5

Analisis Kajian Dan Penemuan



BAB V

ANALISIS KAJIAN DAN PENEMUAN

5.1 PENGENALAN

Bab ini akan menerangkan mengenai tahap hasil dan penemuan yang diperolehi bagi mencapai objektif kajian. Di dalam bab sebelum ini, penyelidik telah menerangkan tentang metodologi kajian yang digunakan. Hasil daripada borang soal selidik yang diedarkan kepada responden-responden, faktor-faktor yang memberi kesan kepada nilai sewa dan nilai pasaran rumah kedai di kawasan kajian dapat dikenalpasti. Pembentukan model regresi dan analisa korelasi dibuat berdasarkan kepada data yang diperolehi. Ini bertujuan bagi melihat hubungan diantara faktor-faktor tersebut dengan nilai sewa dan pasarannya. Oleh itu, di dalam bab ini, penyelidik akan menerangkan dengan lebih terperinci mengenai kaedah penganalisan faktor, pembentukan model MRA bagi taman-taman yang berkenaan dan analisa korelasi bagi taman-taman selebihnya.

5.2 FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI SEWA DAN NILAI PASARAN SERTA KEPENTINGANNYA

5.2.1 Analisa Borang Soal Selidik

Borang soal selidik yang disediakan adalah seperti yang dilampirkan di dalam lampiran A di mana ianya lebih kepada faktor lokasi iaitu letakan dan pemandangan. Borang-borang ini telah diedarkan di semua taman perumahan yang menjadi kawasan kajian penyelidik. Walaubagaimanapun, borang soal selidik ini hanya diedarkan kepada responden di kawasan-kawasan terpilih sahaja di dalam setiap taman perumahan. Penyelidik telah memilih jalan-jalan tertentu sahaja dalam kajian yang dibuat. Ini adalah bagi memudahkan penyelidik membuat analisa kelak.

Sepertimana yang telah dinyatakan di dalam bab Metodologi Kajian (Bab IV), faktor-faktor lokasi yang dinyatakan di dalam borang soal selidik adalah diperolehi melalui kaedah pembacaan dan pengkajian kajian-kajian lepas. Faktor-faktor ini pula kemudiannya diusulkan kepada pihak professional melalui kaedah temubual bagi mendapatkan pandangan dan pendapat dari mereka. Setelah itu, hanya faktor-faktor yang terpilih sahaja disenaraikan di dalam borang soal selidik.

Borang soal selidik yang telah dikumpul akan dianalisa secara berasingan. Setiap taman perumahan akan dibuat analisa yang berasingan. Ini adalah kerana, penyelidik ingin mengkaji apakah faktor sebenar yang mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran bagi setiap taman perumahan yang terlibat. Ini ditambah pula dengan bilangan responden yang tidak sama bagi setiap taman perumahan. Ini disebabkan oleh kerana bilangan unit bagi setiap jalan yang terpilih dalam sesuatu taman perumahan adalah tidak sama.

5.2.2 Penemuan

Dari borang soal selidik yang telah diedarkan dan dianalisa, didapati bahawa faktor-faktor mikro yang mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran rumah kedai di sekitar kawasan kajian adalah terdiri dari faktor-faktor berikut ;

Jadual 5.1 : Faktor-faktor Mikro Yang Mempengaruhi Nilai Rumah Kedai

Letakan	
• Jalan besar	• Tempat pembuangan sampah
• Lebuhraya	• Suasana kesibukan sekitaran
• Sekolah	• Kompleks komersial
• Universiti	• Perindustrian
• Bandar	• Tempat ibadat
• Taman perumahan	• Institusi kerajaan
• Taman permainan	• Kemudahan pengangkutan
• Kolam pengoksidaan	• Stesen minyak
• Semak-samun	• Pemandangan
• Kawasan pembinaan	
Keadaan Fizikal	
• Kedudukan	• Jenis struktur
• Keadaan bangunan	• Binaan bangunan
• Bahagian penyewaan	

Sumber : Kajian Penyelidik

Walaupun bagaimanapun, setiap faktor ini perlu dianalisa mengikut kepentingannya bagi setiap taman perumahan. Penganalisaan yang dilakukan adalah melalui kaedah Analisa Statistik Frekuensi. Melalui kaedah ini, tahap pengaruh faktor tersebut kepada nilai sewa dan nilai pasaran dapat diketahui. Ini berdasarkan kepada bilangan kekerapan jawapan 'ya' atau 'tidak' sesuatu faktor itu dipilih oleh responden. Di dalam analisa yang dijalankan, faktor jenis struktur dan binaan bangunan tidak diambil kira kerana kajian lebih merujuk kepada letakan atau lokasi

rumah kedai tersebut. Ini juga kerana, dari pemerhatian yang dilakukan, kesemua unit-unit rumah kedai dua tingkat di kawasan kajian adalah mempunyai struktur binaan yang sama iaitu kekal dan bahan binaan adalah sama.

Faktor-faktor yang dianalisa hanyalah terdiri dari faktor letakan sahaja. Bagi faktor kedudukan, bahagian penyewaan dan keadaan bangunan, ianya akan dimasukkan secara terus ke dalam analisa regresi dan korelasi kerana faktor-faktor tersebut lebih mencerminkan ciri-ciri unit rumah kedai itu sendiri. Hasil analisa yang diperolehi akan diterangkan di dalam jadual berikut. Hasil analisa frekuensi bagi setiap faktor letakan akan dinyatakan mengikut taman perumahan.

Jadual 5.2 : Peratusan Analisa Frekuensi Bagi Faktor Letakan Yang Mempengaruhi Nilai Rumah Kedai Di Kawasan Kajian

Taman Perumahan Faktor (%)	Universiti		Ungku Tun Aminah		Sri Putri		Skudai		Sri Skudai	
	Ya (%)	Tidak (%)	Ya (%)	Tidak (%)	Ya (%)	Tidak (%)	Ya (%)	Tidak (%)	Ya (%)	Tidak (%)
Pemandangan	88.9	11.1	28.3	71.7	50	50	-	100	38.9	91.1
Jalan besar	100.0	-	89.1	10.9	100	-	100	-	94.4	5.6
Lebuhraya	-	100.0	47.8	52.2	88.9	11.1	66.7	33.3	16.7	83.3
Bandar	-	100.0	-	100.0	-	100	-	100	-	100.0
Institusi pendidikan	83.3	16.7	17.4	82.6	50	50	100	-	97.2	2.8
Taman perumahan	97.2	2.8	89.1	10.9	94.4	5.6	100	-	97.2	2.8
Taman permainan	-	100.0	13.0	87.0	-	100	-	100	-	100.0
Kolam pengoksidaan	-	100.0	-	100.0	-	100	-	100	-	100.0
Semak-samun / hutan	-	100.0	13.0	87.0	-	100	-	100	-	100.0
Kawasan pembinaan	-	100.0	6.5	93.5	-	100	100	-	27.8	72.2
Tempat pembuangan sampah	11.1	88.9	23.9	76.1	33.3	66.7	-	100	13.9	86.1
Suasana kesibukan sekitaran	86.1	13.9	82.6	17.4	77.8	22.2	100	-	50.0	50.0
Kompleks komersial	88.9	11.1	37.0	63.0	66.7	33.3	100	-	2.8	97.2
Perindustrian	25.0	75.0	4.3	95.7	22.2	77.8	66.7	33.3	25.0	75.0
Tempat ibadat	-	100.0	37.0	63.0	55.6	44.4	100	-	38.9	61.1
Institusi kerajaan	88.9	11.1	34.8	65.2	55.6	44.4	33.3	66.7	55.6	44.4
Kemudahan pengangkutan	52.8	47.2	23.9	76.1	72.2	27.8	-	100	-	100.0
Stesen minyak	50.0	50.0	17.4	82.6	94.4	5.6	-	100	88.9	11.1

Sumber : Output Analisa Statistik Frekuensi

Sambungan Jadual 5.2

Faktor	Taman Perumahan		Desa Skudai		Skudai Baru		Jaya		Jaya Mas		Damai Jaya	
	Ya (%)	Tidak (%)	Ya (%)	Tidak (%)	Ya (%)	Tidak (%)	Ya (%)	Tidak (%)	Ya (%)	Tidak (%)	Ya (%)	Tidak (%)
Pemandangan	50	50	14.5	85.7	75	25	-	100	-	100	-	100
Jalan besar	50	50	95.2	4.8	100	-	25	75	100	-	-	-
Lebuhraya	50	50	42.9	57.1	75	25	-	100	-	100	-	100
Bandar	-	100	-	100	-	100	-	100	-	100	-	100
Institusi pendidikan	100	-	-	100	15	75	-	100	-	100	-	100
Taman perumahan	100	-	100	-	100	-	100	-	100	-	66.7	33.3
Taman permainan	50	50	-	100	-	100	-	100	-	100	-	100
Kolam pengoksidaan	50	50	-	100	-	100	-	100	-	100	33.3	66.7
Semak-samun / hutan	50	50	38.1	68.9	-	100	-	100	-	100	-	100
Kawasan pembinaan	50	50	-	100	12.5	87.5	100	-	-	-	-	100
Tempat pembuangan sampah	50	50	19	81	25.0	75.0	100	-	33.3	66.7	-	-
Suasana kesibukan sekitaran	-	100	81	19	75	25	-	100	-	100	-	100
Kompleks komersial	-	100	28.6	71.4	100	-	-	100	-	100	-	100
Perindustrian	-	100	-	100	-	100	25	75	-	100	-	100
Tempat ibadat	25	75	28.6	71.4	-	100	75	25	16.7	83.3	-	-
Institusi kerajaan	-	100	57.1	42.9	-	100	-	100	-	100	-	100
Kemudahan pengangkutan	100	-	-	100	75	25	-	100	-	100	-	100
Stesen minyak	50	50	-	100	75	25	-	100	-	100	-	100

Sumber : Output Analisa Statistik Frekuensi

Sambungan Jadual 5.2

Taman Perumahan Faktor	Mutiara Rini		Pulai Utama		Sri Pulai		Teratai		Nesa	
	Ya (%)	Tidak (%)	Ya (%)	Tidak (%)	Ya (%)	Tidak (%)	Ya (%)	Tidak (%)	Ya (%)	Tidak (%)
Pemandangan	66.7	33.3	100	-	-	100	-	100	33.3	66.7
Jalan besar	66.7	33.3	100	-	100	-	100	-	100	-
Lebuhraya	-	100	81.8	18.2	100	-	100	-	-	100
Bandar	-	100	-	100	-	100	-	100	-	100
Institusi pendidikan	100	-	100	-	100	-	100	-	-	100
Taman perumahan	100	-	100	-	100	-	100	-	100	-
Taman permainan	33.3	66.7	-	100	100	-	-	100	-	100
Kolam pengoksidaan	-	100	-	100	-	100	-	100	-	100
Semak-samun / hutan	66.7	33.3	-	100	-	100	66.7	33.3	33.3	66.7
Kawasan pembinaan	33.3	66.7	100	-	-	100	100	-	33.3	66.7
Tempat pembuangan sampah	66.7	33.3	-	100	-	100	66.7	33.3	33.3	66.7
Suasana kesibukan sekitaran	66.7	33.3	-	100	-	100	100	-	66.7	33.3
Kompleks komersial	-	100	100	-	-	100	-	100	66.7	33.3
Perindustrian	-	100	100	-	-	100	100	-	33.3	66.7
Tempat ibadat	-	100	-	100	-	100	-	100	33.3	66.7
Institusi kerajaan	-	100	-	100	-	100	-	100	-	100
Kemudahan pengangkutan	-	100	-	100	100	-	100	-	-	100
Stesen minyak	33.3	66.7	100	-	100	-	100	-	-	100

Sumber : Output Analisa Statistik Frekuensi

Sambungan Jadual 5.2

Taman Perumahan Faktor	Timor		Seri Orkid	
	Ya (%)	Tidak (%)	Ya (%)	Tidak (%)
Pemandangan	-	100	100	-
Jalan besar	100	-	100	-
Lebuhraya	-	100	-	100
Bandar	-	100	-	100
Institusi pendidikan	-	100	-	100
Taman perumahan	100	-	100	-
Taman permainan	66.7	33.3	-	100
Kolam pengoksidaan	66.7	33.3	-	100
Semak-samun / hutan	-	100	-	100
Kawasan pembinaan	33.3	66.7	-	100
Tempat pembuangan sampah	66.7	33.3	-	100
Suasana kesibukan sekitaran	100	-	100	-
Kompleks komersial	-	100	-	100
Perindustrian	-	100	-	100
Tempat ibadat	33.3	66.7	-	100
Institusi kerajaan	-	100	-	100
Kemudahan pengangkutan	-	100	-	100
Stesen minyak	-	100	-	100

Sumber : Output Analisa Statistik Frekuensi

Daripada hasil analisa frekuensi yang ditunjukkan di atas, jelas menunjukkan bahawa, pengaruh faktor letakan adalah berbeza-beza mengikut kawasan. Ada pula sesetengah faktor letakan yang langsung tidak mempengaruhi nilai sewa harta tanah rumah kedai. Hasil analisis ini akan digunakan dalam pembentukan model regresi dan analisa korelasi yang akan diterangkan dalam sub judul yang seterusnya. Faktor-faktor yang mempunyai satu jawapan sahaja ('ya' atau 'tidak') tidak akan diambil kira dalam pembentukan model. Ini adalah kerana ianya tidak akan memberi apa-apa kesan kepada model yang akan dibentuk (ianya tetap). Faktor yang akan dimasukkan hanyalah faktor yang dapat menunjukkan kesan terhadap nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah rumah kedai di setiap taman perumahan yang dipilih.

5.3 HUBUNGAN FAKTOR-FAKTOR DENGAN NILAI

Di dalam melihat hubungan antara faktor-faktor letakan dan pemandangan dengan nilai sewa dan nilai pasaran bagi rumah kedai di kawasan kajian, kaedah *Multiple Regression Analysis* (MRA) dan analisa korelasi diaplikasikan. Walaubagaimanapun, terdapat beberapa peringkat yang perlu dilalui sebelum data-data yang diperolehi dianalisa menggunakan kedua-dua kaedah ini.

5.3.1 Faktor-faktor Yang Tidak Diambil Kira

Daripada analisa frekuensi yang telah dijalankan ke atas kesemua data-data yang diperolehi, didapati bahawa terdapat faktor-faktor yang boleh digunakan dan ada juga sesetengah faktor yang tidak boleh diambil. Faktor-faktor yang tidak diambil kira adalah disebabkan oleh beberapa perkara. Antaranya adalah kerana faktor-faktor tersebut sama bagi kesemua unit rumah-rumah kedai. Contohnya bagi faktor lebuh raya bagi Taman Universiti di mana, ia memberikan jawapan yang sama bagi semua data iaitu tidak berhampiran dengan lebuh raya. Faktor-faktor yang mempunyai ciri-ciri yang sama ini tidak akan diambil kira di dalam pengiraan MRA dan analisa korelasi. Ini adalah kerana untuk melihat kesan sesuatu faktor terhadap nilai, data yang didapati hendaklah berbeza agar kesannya boleh dilihat. Dari itu, oleh kerana data yang didapati menggambarkan faktor yang sama, maka kesan faktor-faktor tersebut terhadap nilai tidak akan dapat dilihat. Atas keadaan ini, faktor-faktor tersebut tidak akan di ambil kira di dalam MRA dan analisa korelasi. Perlu diberi penekanan bahawa, faktor-faktor yang tidak diambil kira dalam kedua-dua analisis adalah berbeza-beza mengikut taman perumahan. Maka, model dan hubungan yang akan terbentuk dan kesan faktor-faktor yang diambil kira ke atas nilai adalah berbeza antara satu taman perumahan dengan taman perumahan yang lain.

5.3.2 Pengukuran Bagi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai

Seperti yang telah diterangkan di dalam Bab IV (Metodologi Kajian), analisis regresi berganda dan korelasi hanya boleh dijalankan bagi pembolehubah kuantitatif sahaja. Oleh yang demikian, kesemua data yang berbentuk kualitatif perlulah ditukarkan kepada bentuk kuantitatif atau '*numeric*' terlebih dahulu.

Secara umumnya, pengukuran bagi setiap faktor adalah penting di dalam penganalisaan. Ia bukan sahaja membantu membolehkan analisa dibuat tetapi juga berfungsi sebagai gambaran kepada tahap kekuatan bagi setiap faktor dalam mempengaruhi nilai bagi harta tanah rumah kedai. Penentuan unit-unit pengukuran ini secara tidak langsungnya mengesani kepada pembentukan model MRA tersebut. Oleh yang demikian, untuk memastikan model yang baik dapat dihasilkan, maka unit-unit pengukuran yang ditetapkan perlulah munasabah mengikut kehendak pasaran (Norziha, 2002).

Bagi kajian ini, penyelidik akan menggunakan kaedah 'Dummy Variable' kepada faktor yang mempunyai dua angkubah sahaja, manakala kaedah mengekod digunakan kepada faktor-faktor yang mempunyai lebih dari dua angkubah. Unit pengukuran akan diberikan mengikut kepentingan faktor tersebut. Pemilihan bagi unit pengukuran bagi setiap faktor perlulah mengikut kesesuaian dengan tujuan penggunaannya kerana unit pengukuran ini mempengaruhi pembentukan model yang dibuat. Pengukuran faktor-faktor ini adalah seperti berikut :

i. Kedudukan

Terdapat tiga kedudukan spesifik bagi rumah kedai iaitu unit tengah, hujung dan tepi. Dari itu, kaedah mengekod digunakan. Unit ukurannya adalah seperti berikut;

Tengah	=	1
Hujung	=	2
Tepi	=	3

ii. Bahagian penyewaan

Terdapat dua peringkat kekuatan dalam faktor ini di mana ianya hendaklah difahami seperti berikut ;

Seluruh	=	0
Separuh bawah	=	1

iii. Keadaan bangunan

Oleh kerana data yang diperolehi hanya memberikan dua keadaan bangunan, iaitu berkeadaan baik dan sederhana baik, maka kaedah 'dummy variable' digunakan.

Sederhana baik	=	0
Baik	=	1

iv. Faktor-faktor lain

Bagi faktor-faktor lain seperti faktor pemandangan, jalan besar, lebuhraya, bandar, institusi pendidikan, taman perumahan, taman permainan, kolam pengoksidaan, semak-samun atau hutan, kawasan pembinaan, tempat pembuangan sampah, suasana kesibukan sekitaran, kompleks komersial, perindustrian, tempat ibadat, institusi kerajaan, kemudahan pengangkutan dan stesen minyak, kaedah 'dummy variable' digunakan untuk mengkuantitikan data tersebut. Ini adalah kerana ianya hanya melibatkan dua angkubah sahaja iaitu samada 'ya' atau 'tidak'. Jawapan 'ya' memberi maksud bahawa unit rumah kedai tersebut terletak berhampiran dengan faktor-faktor yang disebutkan dan begitulah sebaliknya. Oleh itu, kod yang digunakan adalah;

Ya	=	1
Tidak	=	0

Dari pengukuran data-data ini, unit-unit ukuran yang telah diberikan akan digunakan di dalam proses analisis berikutnya. Nilai pengukuran faktor-faktor ini akan di masukkan di dalam analisis MRA dan korelasi, kemudiannya diproses melalui komputer menggunakan perisian SPSS.

5.4 KAEDAH / PENDEKATAN ANALISIS

Bagi menjalankan analisis ke atas data-data yang telah diperolehi, penyelidik menggunakan dua kaedah / pendekatan bagi melihat hubungan faktor-faktor letakan dengan nilai. Penggunaan kedua-dua kaedah ini adalah sepertimana yang telah diterangkan di dalam Bab IV sebelum ini. Dua kaedah analisis tersebut adalah:

- i) Analisis Regresi Berganda
- ii) Analisis korelasi

5.5 ANALISIS REGRESI BERGANDA – PEMBENTUKAN MODEL REGRESI BAGI KAWASAN KAJIAN TERPILIH

Bagi analisis ini, hanya tiga taman sahaja yang terlibat. Ianya adalah Taman Universiti, Taman Ungku Tun Aminah dan Taman Sri Skudai. Ini adalah kerana hanya ketiga-tiga taman ini sahaja mempunyai data yang mencukupi bagi tujuan analisis regresi berganda. Maka, hubungan di antara nilai dengan faktor letakan dan pemandangan akan dilihat dengan menjalankan proses regresi berganda. Bagi taman-taman perumahan yang selebihnya, kaedah analisis korelasi akan diaplikasikan. Kaedah korelasi akan diterangkan dalam sub judul yang berikutnya.

Model yang akan dibentuk adalah berdasarkan kepada nilai sewa bagi ketiga-tiga taman ini. Ini adalah kerana, data bagi nilai sewa adalah melebihi data nilai pasaran. Jadi, penyelidik membuat keputusan untuk membuat model bagi nilai sewa sahaja bagi menggambarkan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai bagi taman-taman yang terlibat. Bagi ketiga-tiga taman ini, harta tanah rumah kedai dua tingkat dipilih.

Data-data yang diperolehi akan diproses dengan bantuan perisian SPSS bagi membentuk satu model nilai sewa rumah kedai. Dari model yang dibentuk,

kepentingan setiap faktor yang mempengaruhi nilai sewa harta tanah rumah kedai dapat diketahui. Ini adalah berdasarkan beberapa ujian ketepatan yang digunakan oleh penyelidik. Antaranya adalah melalui pengujian R^2 , *Adjusted R²*, nilai t, ujian F dan *standart error of estimation*.

Pembentukan model regresi melalui persamaan matematik ini melibatkan beberapa peringkat pemprosesan data. Semasa pemprosesan data dibuat, analisis regresi yang digunakan ialah kaedah '*Enter*'. Penerangan bermula daripada proses awalan kemasukan pembolehubah dalam kaedah '*Enter*' sehingga pembentukan suatu model nilai sewa rumah kedai dapat dibentuk. Pemprosesan akan bermula dengan memasukkan kesemua faktor-faktor yang telah dikenalpasti di dalam analisa frekuensi sebagai pembolehubah tidak bersandar.

Bagi mendapatkan model yang tepat, penyelidik telah menjalankan proses regresi sebanyak dua kali bagi tiap-tiap taman perumahan. Proses regresi pada kali pertama akan mengambil kira semua faktor-faktor yang diperolehi dari borang soal selidik (sepertimana yang tercatat dalam jadual analisa frekuensi bagi setiap taman perumahan). Kesemua faktor-faktor yang terpilih akan dijadikan sebagai pembolehubah tidak bersandar. Setelah model untuk kali pertama diperolehi, penyelidik akan menganalisa kekuatan pembolehubah-pembolehubah tersebut menggunakan nilai t yang dipaparkan dalam output *coefficients*. Mana-mana pembolehubah yang mempunyai tahap kekuatan yang rendah, ianya akan disingkirkan dari proses regresi kali kedua.

Setelah faktor-faktor yang lemah disingkirkan, proses regresi untuk kali kedua dilakukan. Model yang terbentuk akan lebih tepat dan baik. Oleh itu, keputusan model proses regresi untuk kali kedua sahaja yang akan diterangkan di dalam sub judul yang seterusnya. Walaubagaimanapun, hasil ouput bagi regresi kali pertama akan dilampirkan bersama-sama dengan output regresi kali kedua mengikut taman perumahan masing-masing.

5.5.1 Analisis Pembolehubah Melalui Proses Regresi Berganda

Dalam kajian ini, pelaksanaan kaedah *Multiple Regression Analysis* (MRA) dilakukan dengan menggunakan perisian SPSS dengan berpandukan kepada data-data yang diperolehi melalui borang soal selidik yang telah diedarkan. Bagi analisa ini, kaedah 'Enter' digunakan. Walaubagaimanapun, sepertimana yang telah diterangkan sebelum ini, faktor-faktor yang mempunyai jawapan yang sama tidak akan dimasukkan dalam pembentukan model. Pembolehubah yang dimasukkan adalah sepertimana yang dipaparkan dalam jadual 5.3 bagi Taman Universiti, jadual 5.4 bagi Taman Ungku Tun Aminah dan jadual 5.5 bagi Taman Sri Skudai. Pembolehubah bersandar di dalam model ini adalah nilai sewa rumah kedai dua tingkat. Perlu diingatkan bahawa faktor-faktor yang dimasukkan ini digunakan untuk proses regresi peringkat pertama sahaja. Faktor-faktor yang mempunyai nilai *t* yang rendah akan disingkirkan daripada proses regresi peringkat kedua. Ini bagi mendapatkan satu model nilai sewa yang lebih tepat.

Jadual 5.3 : Pembolehubah Tidak Bersandar Yang Dimasukkan Bagi Taman Universiti

Kemasukan Pembolehubah	Singkatan Pembolehubah	Kaedah
Kedudukan	kedudukn	<i>Enter</i>
Bahagian penyewaan	bhgnsewa	
Keadaan bangunan	keadaan	
Pemandangan	view	
Institusi pendidikan	ins.pend	
Taman perumahan	perumahn	
Tempat pembuangan sampah	sampah	
Suasana kesibukan sekitaran	sibuk	
Kompleks komersial	komp.kom	
Perindustrian	industri	
Institusi kerajaan	ins.krjn	
Kemudahan pengangkutan	bas.tksi	
Stesen minyak	stn,myk	

Sumber : Output Analisis Regresi SPSS

Jadual 5.4 : Pembolehubah Tidak Bersandar Bagi Model Regresi Taman
Ungku Tun Aminah

Kemasukan Pembolehubah	Singkatan Pembolehubah	Kaedah
Kedudukan	kedudukn	Enter
Bahagian penyewaan	bhgnsewa	
Keadaan bangunan	keadaan	
Pemandangan	view	
Jalan besar	jlnbesar	
Lebuhraya	lebuhray	
Institusi pendidikan	ins.pend	
Taman perumahan	perumahn	
Taman permainan	tmn.main	
Semak-samun / hutan	hutan	
Kawasan pembinaan	kaw.bina	
Tempat pembuangan sampah	sampah	
Suasana kesibukan sekitaran	sibuk	
Kompleks komersial	komp.kom	Enter
Perindustrian	industri	
Tempat ibadat	t.ibadat	
Institusi kerajaan	ins.krjn	
Kemudahan pengangkutan	bas.tksi	
Stesen minyak	stn.myk	

Sumber : Output Analisis Regresi SPSS

Jadual 5.5 : Pembolehubah Tidak Bersandar Bagi Model Regresi Taman Sri
Skudai

Kemasukan Pembolehubah	Singkatan Pembolehubah	Kaedah
Kedudukan	kedudukn	
Bahagian penyewaan	bhgnsewa	
Keadaan bangunan	keadaan	
Pemandangan	view	
Jalan besar	jlnbesar	

Lebuhraya	lebuhray	Enter
Institusi pendidikan	ins.pend	
Taman perumahan	perumahn	
Kawasan pembinaan	kaw.bina	
Tempat pembuangan sampah	sampah	
Suasana kesibukan sekitaran	sibuk	Enter
Kompleks komersial	komp.kom	
Perindustrian	industri	
Tempat ibadat	t.ibadat	
Institusi kerajaan	ins.krjn	
Stesen minyak	stn.myk	

Sumber : Output Analisis Regresi SPSS

Pada mulanya, pembolehubah tidak bersandar yang dimasukkan adalah seperti yang ditunjukkan seperti jadual-jadual di atas. Walaubagaimanapun, penyelidik telah menyingkirkan beberapa pembolehubah yang mempunyai tahap kekuatan yang rendah. Ini adalah berdasarkan kepada nilai t yang diperolehi dalam analisa kali pertama. Pembolehubah dan kekuatannya dalam analisa kali pertama adalah seperti jadual di bawah mengikut taman perumahan masing-masing. Tanda positif atau negatif bagi pembolehubah diabaikan.

Jadual 5.6 : Pembolehubah Tidak Bersandar Yang Mempengaruhi Nilai Mengikut Kkuatannya Dalam Proses Regresi Kali Pertama (Taman Universiti)

Pembolehubah	Nilai t
Kedudukan	9.555
Tempat pembuangan sampah	- 2.805
Pemandangan	- 2.614
Stesen minyak	2.145
Institusi kerajaan	1.906
Perindustrian	- 1.267
Suasana kesibukan sekitaran	- 1.13
Bahagian penyewaan	0.984

Institusi pendidikan	- 0.983
Kemudahan pengangkutan	- 0.805
Keadaan bangunan	- 0.257
Taman perumahan	- 0.078
Kompleks komersial	0.005

Sumber : Output Analisis Regresi SPSS

Berdasarkan kepada jadual 5.6 di atas, penyelidik membuat keputusan untuk menyingkirkan faktor keadaan bangunan, taman perumahan dan kompleks komersial. Ini kerana nilai t bagi ketiga-tiga faktor tersebut adalah yang terendah. Ini bermakna, faktor-faktor tersebut kurang mempengaruhi nilai sewa.

**Jadual 5.7 : Kekuatan Pembolehubah Bagi Proses Regresi Kali Pertama
(Taman Ungku Tun Aminah)**

Pembolehubah	Nilai t
Kedudukan	5.358
Bahagian penyewaan	- 4.311
Institusi kerajaan	1.702
Keadaan bangunan	1.577
Tempat ibadat	- 1.516
Pemandangan	1.465
Kemudahan pengangkutan	1.457
Taman permainan	- 1.426
Suasana kesibukan sekitaran	- 0.881
Semak-samun / hutan	- 0.564
Stesen minyak	0.562
Taman perumahan	0.426
Kawasan pembinaan	0.414
Institusi pendidikan	- 0.387
Kompleks komersial	0.331
Jalan besar	- 0.284
Lebuhraya	0.2

Lebuhraya	lebuhray	<i>Enter</i>
Institusi pendidikan	ins.pend	
Taman perumahan	perumahn	
Kawasan pembinaan	kaw.bina	
Tempat pembuangan sampah	sampah	
Suasana kesibukan sekitaran	sibuk	<i>Enter</i>
Kompleks komersial	komp.kom	
Perindustrian	industri	
Tempat ibadat	t.ibadat	
Institusi kerajaan	ins.krjn	
Stesen minyak	stn.myk	

Sumber : Output Analisis Regresi SPSS

Pada mulanya, pembolehubah tidak bersandar yang dimasukkan adalah seperti yang ditunjukkan seperti jadual-jadual di atas. Walaubagaimanapun, penyelidik telah menyingkirkan beberapa pembolehubah yang mempunyai tahap kekuatan yang rendah. Ini adalah berdasarkan kepada nilai t yang diperolehi dalam analisa kali pertama. Pembolehubah dan kekuatannya dalam analisa kali pertama adalah seperti jadual di bawah mengikut taman perumahan masing-masing. Tanda positif atau negatif bagi pembolehubah diabaikan.

Jadual 5.6 : Pembolehubah Tidak Bersandar Yang Mempengaruhi Nilai Mengikut Kekuatannya Dalam Proses Regresi Kali Pertama (Taman Universiti)

Pembolehubah	Nilai t
Kedudukan	9.555
Tempat pembuangan sampah	- 2.805
Pemandangan	- 2.614
Stesen minyak	2.145
Institusi kerajaan	1.906
Perindustrian	- 1.267
Suasana kesibukan sekitaran	- 1.13
Bahagian penyewaan	0.984

Institusi pendidikan	- 0.983
Kemudahan pengangkutan	- 0.805
Keadaan bangunan	- 0.257
Taman perumahan	- 0.078
Kompleks komersial	0.005

Sumber : Output Analisis Regresi SPSS

Berdasarkan kepada jadual 5.6 di atas, penyelidik membuat keputusan untuk menyingkirkan faktor keadaan bangunan, taman perumahan dan kompleks komersial. Ini kerana nilai t bagi ketiga-tiga faktor tersebut adalah yang terendah. Ini bermakna, faktor-faktor tersebut kurang mempengaruhi nilai sewa.

**Jadual 5.7 : Kekuatan Pembolehubah Bagi Proses Regresi Kali Pertama
(Taman Ungku Tun Aminah)**

Pembolehubah	Nilai t
Kedudukan	5.358
Bahagian penyewaan	- 4.311
Institusi kerajaan	1.702
Keadaan bangunan	1.577
Tempat ibadat	- 1.516
Pemandangan	1.465
Kemudahan pengangkutan	1.457
Taman permainan	- 1.426
Suasana kesibukan sekitaran	- 0.881
Semak-samun / hutan	- 0.564
Stesen minyak	0.562
Taman perumahan	0.426
Kawasan pembinaan	0.414
Institusi pendidikan	- 0.387
Kompleks komersial	0.331
Jalan besar	- 0.284
Lebuhraya	0.2

Tempat pembuangan sampah	- 0.111
Perindustrian	0.053

Sumber : Output Analisis Regresi SPSS

Dari pengamatan yang dilakukan oleh penyelidik, beberapa faktor disingkirkan dan ianya tidak akan dimasukkan dalam analisis untuk kali kedua. Ini bertujuan untuk mendapatkan model nilai sewa yang lebih tepat. Faktor-faktor yang disingkirkan adalah institusi pendidikan, kompleks komersial, jalan besar, lebuhraya, tempat pembuangan sampah dan perindustrian. Penyingkiran faktor-faktor ini adalah berdasarkan kepada tahap kekuatan faktor-faktor tersebut.

**Jadual 5.8 : Kekuatan Pembolehubah Bagi Proses Regresi Kali Pertama
(Taman Sri Skudai)**

Pembolehubah	Nilai t
Bahagian penyewaan	- 5.557
Pemandangan	- 2.571
Tempat ibadat	- 2.378
Institusi kerajaan	2.106
Perindustrian	1.972
Taman perumahan	- 1.86
Stesen minyak	- 1.461
Tempat pembuangan sampah	1.264
Keadaan bangunan	1.119
Kedudukan	0.908
Jalan besar	0.454
Institusi pendidikan	- 0.414
Suasana kesibukan sekitaran	0.408
Lebuhraya	- 0.362
Kompleks komersial	0.353
Kawasan pembinaan	- 0.036

Sumber : Output Analisis Regresi SPSS

Beberapa faktor akan disingkirkan dan ianya tidak akan dimasukkan dalam analisis untuk kali kedua. Faktor-faktor tersebut adalah, suasana kesibukan sekitaran lebuh raya, kompleks komersial dan kawasan pembinaan. Penyingkiran faktor-faktor ini adalah berdasarkan kepada tahap kekuatan faktor-faktor tersebut.

5.5.2 Hasil Output Analisis Regresi SPSS

Rumusan daripada output proses regresi kali kedua yang diperolehi melalui kaedah *Enter* adalah seperti yang ditunjukkan dalam jadual 5.9. Keputusan output menunjukkan nilai R^2 bagi Taman Universiti adalah sebanyak 0.893, Taman Ungku Tun Aminah sebanyak 0.882 dan sebanyak 0.891 bagi Taman Sri Skudai. Ini bermaksud pembolehubah tidak bersandar menerangkan hubungan yang kuat dengan pembolehubah bersandar. Ini bermakna 89.3%, 88.2% dan 89.1% variasi yang terdapat dalam pembolehubah bersandar (nilai sewa) boleh diterangkan oleh semua pembolehubah tidak bersandar yang terdapat di dalam model MRA bagi setiap taman perumahan.

Nilai *Adjusted R²* yang diperolehi bagi setiap taman perumahan adalah sebanyak 85.0% dan 83.4% dengan ralat anggaran sebanyak 15% dan 16%. Ini bermakna hanya 15% dan 16% sahaja tidak dapat diterangkan oleh pembolehubah tidak bersandar mengenai model yang dibentuk.

Standard error of estimate pula telah memperuntukkan *error* atau ralat yang dibenarkan dalam model-model ini adalah tidak terlalu tinggi iaitu di dalam lingkungan 7%, 11% dan 16%. Ralat yang dihasilkan oleh model-model ini adalah kecil dan dengan itu, model ini boleh diterima untuk diaplikasikan.

Jadual 5.9 : Output Model Kaedah *Enter* Mengikut Taman Perumahan

Taman	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
Universiti	0.945	0.893	0.850	\$164.2334
Ungku Tun Aminah	0.939	0.882	0.834	\$189.3439
Sri Skudai	0.944	0.891	0.834	\$183.4723

Secara umumnya, daripada output rumusan analisis menggunakan kaedah *Enter*, menggambarkan model ini boleh diterima dengan kadar ketepatan sebanyak 89% bagi Taman Universiti dan Taman Sri Skudai serta 88% bagi Taman Ungku Tun Aminah.

Jadual 5.10 : Keputusan ANOVA Model Mengikut Taman Perumahan

Taman	Model	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Universiti	1 Regression	5632559.388	10	563255.939	20.883	0.000
	Residual	674315.612	25	26972.624		
	Total	6306875	35			
Ungku Tun Aminah	1 Regression	8586025.397	13	660463.492	18.422	0.000
	Residual	1147235.473	32	35851.109		
	Total	9733260.87	45			
Sri Skudai	1 Regression	6337535.79	12	528127.983	15.689	0.000
	Residual	774228.099	23	33662.091		
	Total	7111763.889	35			

Keputusan analisis variasi ANOVA seperti yang terdapat di dalam jadual 5.10, menunjukkan nilai F yang tinggi bagi setiap taman perumahan iaitu 20.883, 18.422 dan 15.689 dengan mewujudkan nilai signifikan F adalah 0.000. Nilai F yang diperolehi bagi model-model ini adalah lebih tinggi daripada nilai yang terdapat di dalam jadual taburan F. Keadaan ini menggambarkan bahawa secara umumnya pembolehubah tidak bersandar yang terdapat di dalam model adalah signifikan dalam menerangkan variasi yang berlaku terhadap pembolehubah bersandar, seterusnya ia menerangkan bahawa model yang dihasilkan adalah baik.

Seterusnya, output yang dihasilkan daripada jadual *coefficients* seperti di dalam jadual 5.11, 5.12 dan 5.13. Ianya menunjukkan pembolehubah-pembolehubah tidak bersandar dan pekali koefisinya. Jika diperhatikan, pekali koefisi bagi setiap pembolehubah mempunyai tanda positif atau negatif. Pekali koefisi positif menerangkan sekiranya berlaku perubahan atau pertambahan pada pembolehubah tidak bersandar tersebut, ianya akan menyebabkan berlaku perubahan nilai kepada pembolehubah bersandar. Manakala pekali koefisi negatif pula akan menyebabkan berlaku penurunan nilai terhadap pembolehubah bersandar dengan setiap perubahan atau pertambahan yang berlaku. Secara umumnya, tanda positif atau negatif yang terdapat pada pekali koefisi menerangkan hubungan secara langsung ataupun tidak langsung diantara pembolehubah tidak bersandar dengan pembolehubah bersandar.

Jadual 5.11 : Keputusan *Coefficients* Model Bagi Taman Universiti

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	1940.774	196.48		9.878	0.000
kedudukn	539.206	48.114	0.825	11.207	0.000
bhgnsewa	128.045	113.281	0.096	1.13	0.269
view	-292.229	102.052	-0.219	-2.864	0.008
ins.pend	-134.471	110.422	-0.12	-1.218	0.235
sampah	-460.517	149.576	-0.346	-3.079	0.005
sibuk	-144.422	112.806	-0.119	-1.28	0.212
industri	-111.386	79.351	-0.115	-1.404	0.173
ins.krjn	260.145	108.882	0.195	2.389	0.025
bas.tksi	-70.469	77.96	-0.084	-0.904	0.375
stn.myk	195.945	81.181	0.234	2.414	0.023

Jadual 5.12 : Keputusan *Coefficients* Model Bagi Taman Ungku Tun Aminah

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	980.406	289.268		3.389	0.002
kedudukn	386.358	61.106	0.501	6.323	0.000
bhgnsewa	-516.846	71.258	-0.557	-7.253	0.000
keadaan	479.626	235.573	0.152	2.036	0.05
view	117.952	76.513	0.115	1.542	0.133
perumahn	50.338	146.19	0.034	0.344	0.733
tmn.main	-192.192	104.415	-0.141	-1.841	0.075
hutan	-207.544	110.068	-0.152	-1.886	0.068
kaw.bina	101.659	146.073	0.055	0.696	0.491
sibuk	-138.224	113.375	-0.114	-1.219	0.232
ins.krjn	200.315	96.506	0.207	2.076	0.046
bas.tksi	225.496	83.549	0.209	2.699	0.011
stn.myk	123.117	94.263	0.101	1.306	0.201
t.ibadat	-240.534	93.611	-0.252	-2.569	0.015

Jadual 5.13 : Keputusan *Coefficients* Model Bagi Taman Sri Skudai

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	T	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	1979.532	338.546		5.847	0.000
kedudukn	93.787	61.696	0.142	1.52	0.142
bhgnsewa	-425.822	67.208	-0.479	-6.336	0.000
keadaan	155.053	89.977	0.156	1.723	0.098
view	-283.021	99.133	-0.31	-2.855	0.009
jlnbesar	194.621	159.216	0.1	1.222	0.234
Ins.pend	-233.192	243.838	-0.086	-0.956	0.349
perumahn	-711.213	232.831	-0.263	-3.055	0.006
sampah	255.698	160.604	0.199	1.592	0.125
industri	175.416	80.629	0.171	2.176	0.04
t.ibadat	-240.089	86.538	-0.263	-2.774	0.011

Ins.krjn	588.25	115.622	0.658	5.088	0.000
Stn.myk	-406.78	136.995	-0.288	-2.969	0.007

Daripada keputusan *coefficients* yang diperolehi, faktor-faktor atau pembolehubah-pembolehubah tidak bersandar ini boleh disusun mengikut kepentingannya. Output dari *beta standardized coefficients* telah membantu menyusun pembolehubah tidak bersandar mengikut kepentingannya dalam mempengaruhi nilai pembolehubah bersandar. Output bagi nilai *t* pula membantu untuk menerangkan tahap kekuatan atau pengaruh setiap pembolehubah tidak bersandar. Semasa penyusunan, tanda positif dan negatif tidak diambil kira kerana tanda-tanda itu hanya menunjukkan hubungan antara pembolehubah tidak bersandar dengan pembolehubah bersandar sahaja. Kekuatan setiap pembolehubah mengikut turutan adalah seperti yang ditunjukkan di dalam jadual-jadual berikut;

**Jadual 5.14 : Pembolehubah Tidak Bersandar Yang Mempengaruhi Nilai
Mengikut Kekuatannya Bagi Taman Universiti**

Pembolehubah	Nilai <i>t</i>
Kedudukan	11.207
Tempat pembuangan sampah	- 3.079
Pemandangan	- 2.864
Stesen minyak	2.414
Institusi kerajaan	2.389
Perindustrian	- 1.404
Suasana kesibukan sekitaran	- 1.28
Institusi pendidikan	- 1.218
Bahagian penyewaan	1.13
Kemudahan pengangkutan	- 0.904

Jadual 5.14 menerangkan faktor yang paling mempengaruhi nilai sewa adalah faktor kedudukan dan diikuti dengan faktor-faktor lain seperti tempat pembuangan sampah, pemandangan, stesen minyak, institusi kerajaan, perindustrian dan kesibukan persekitaran, institusi pendidikan, bahagian penyewaan dan kemudahan pengangkutan.

**Jadual 5.15 : Pembolehubah Tidak Bersandar Yang Mempengaruhi Nilai
Mengikut Kekuatannya Bagi Taman Ungku Tun Aminah**

Pembolehubah	Nilai t
Bahagian penyewaan	- 7.253
Kedudukan	6.323
Kemudahan pengangkutan	2.699
Tempat ibadat	- 2.569
Institusi kerajaan	2.076
Keadaan bangunan	2.036
Semak-samun / hutan	- 1.886
Taman permainan	- 1.841
Pemandangan	1.542
Stesen minyak	1.306
Suasana kesibukan sekitaran	- 1.219
Kawasan pembinaan	0.696
Taman perumahan	0.344

Daripada Jadual 5.15 diketahui bahawa, faktor yang paling mempengaruhi nilai sewa rumah kedai dua tingkat di Taman Ungku Tun Aminah adalah faktor bahagian penyewaan dan diikuti dengan faktor-faktor lain seperti kedudukan, kemudahan pengangkutan sehinggalah faktor taman perumahan.

**Jadual 5.16 : Pembolehubah Tidak Bersandar Yang Mempengaruhi Nilai
Mengikut Kekuatannya Bagi Taman Sri Skudai**

Pembolehubah	Nilai t
Bahagian penyewaan	- 6.336
Institusi kerajaan	5.088
Taman perumahan	- 3.055
Stesen minyak	- 2.969
Pemandangan	- 2.855
Tempat ibadat	- 2.774
Perindustrian	2.176

Keadaan bangunan	1.723
Tempat pembuangan sampah	1.592
Kedudukan	1.52
Jalan besar	1.222
Institusi pendidikan	0.956

Daripada jadual di atas, dapat disimpulkan bahawa faktor yang paling mempengaruhi nilai sewa rumah kedai dua tingkat di Taman Sri Skudai adalah faktor bahagian penyewaan, institusi kerajaan, taman perumahan sehinggalah faktor yang paling kurang mempengaruhi iaitu faktor institusi pendidikan.

5.5.3 Penemuan

Daripada analisis yang telah dijalankan, tiga model MRA nilai sewa bagi kawasan kajian dapat dibentuk. Pembolehubah bersandar adalah nilai sewa manakala pembolehubah tidak bersandar adalah sepertimana yang telah diterangkan sebelum ini. Kesemua pembolehubah-pembolehubah ini tidak mempunyai elemen multikolineariti. Ini kerana, penyelidik telah membuat analisis melalui kaedah korelasi.

Hasil daripada proses regresi yang dijalankan, model nilai sewa bagi Taman Universiti adalah seperti yang dinyatakan di sebelah. Ianya menerangkan bahawa nilai sewa harta tanah rumah kedai dua tingkat bagi Taman Universiti adalah dipengaruhi oleh faktor-faktor kedudukan, bahagian sewa, pemandangan, institusi pendidikan, tempat pembuangan sampah, kesibukan persekitaran, perindustrian, institusi kerajaan, kemudahan pengangkutan dan stesen minyak.

$$\begin{aligned}
 \text{NILAI SEWA} &= 1940.774 + 539.206 (\text{kedudukan}) + 128.045 (\text{bhgnsewa}) \\
 &\quad (\text{Taman Universiti}) + (-292.229) (\text{view}) + (-134.471) (\text{ins.pend}) + (-460.517) \\
 &\quad (\text{sampah}) + (-144.422) (\text{sibuk}) + (-111.386) (\text{industri}) \\
 &\quad + 260.145 (\text{ins.krjn}) + (-70.469) (\text{bas.tksi}) \\
 &\quad + 195.945 (\text{stn.myk})
 \end{aligned}$$

Model bagi Taman Ungku Tun Aminah adalah sepertimana persamaan di bawah. Pemalar bagi model adalah 980.406. Mengikut model yang diperolehi, antara faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa rumah kedai dua tingkat di Taman Ungku Tun Aminah adalah seperti faktor kedudukan, bahagian penyewaan, keadaan bangunan, pemandangan, taman perumahan, taman permainan, semak-samun atau hutan, kawasan pembinaan, kesibukan persekitaran, institusi kerajaan, kemudahan pengangkutan, stesen minyak dan tempat ibadat.

$$\begin{aligned}
 \text{NILAI SEWA} &= 980.406 + 386.358 (\text{kedudukn}) + (-516.846) (\text{bhgnsewa}) \\
 &\quad (\text{Taman Ungku Tun Aminah}) + 479.626 (\text{keadaan}) + 117.952 (\text{view}) + 50.338 (\text{perumahan}) \\
 &\quad + (-192.192) (\text{tmn.main}) + (-207.544) (\text{hutan}) + 101.659 \\
 &\quad (\text{kaw.bina}) + (-138.224) (\text{sibuk}) + 200.315 (\text{ins.krjn}) \\
 &\quad + 225.496 (\text{bas.tksi}) + 123.117 (\text{stn.myk}) \\
 &\quad + (-240.534) (\text{t.ibadat})
 \end{aligned}$$

Model MRA bagi nilai sewa di Taman Sri Skudai adalah seperti di sebelah. Semua faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa telah dimasukkan semasa proses regresi dijalankan. Model memberikan nilai pemalar dan pekali koefisi bagi pembolehubah-pembolehubah tidak bersandar. Model ini akan digunakan oleh penyelidik bagi membuat pengujian ke atas unit-unit rumah kedai yang lain. Model MRA yang diperolehi adalah seperti berikut ;

$$\begin{aligned}
 \text{NILAI SEWA} = & 1979.532 + 93.787 (\text{kedudukn}) + (-425.822) (\text{bhgnsewa}) \\
 & (\text{Taman Sri Skudai}) + 155.053 (\text{keadaan}) + (-283.021) (\text{view}) + 194.621 (\text{jlmbesar}) \\
 & + (-233.192) (\text{ins.pend}) + (-711.213) (\text{perumahan}) \\
 & + 255.698 (\text{sampah}) + 175.416 (\text{industri}) + (-240.089) \\
 & (\text{t.ibadat}) + 588.250 (\text{ins.krjn}) + (-406.780) (\text{stn.myk})
 \end{aligned}$$

5.5.4 Implementasi Model MRA Dalam Penentuan Nilai Sewa

Daripada analisis yang telah dijalankan, penyelidik telah membentuk tiga model MRA yang berbeza setiap satunya. Setiap taman perumahan mempunyai model MRA yang tersendiri. Oleh kerana itu, faktor-faktor letakan dan pemandangan yang mempengaruhi nilai sewa harta tanah rumah kedai dua tingkat juga turut berbeza. Ini jelas menunjukkan bahawa, lokasi atau letakan yang berbeza akan memberikan nilai yang berbeza. Faktor-faktor letakan juga akan berbeza mengikut lokasi masing-masing. Sebagai contoh, faktor lebuh raya mempengaruhi nilai sewa bagi rumah kedai di Taman Sri Skudai tetapi faktor ini tidak mempengaruhi nilai sewa di Taman Universiti. Begitu juga dengan faktor-faktor lain. Kesemua faktor-faktor yang mempengaruhi nilai ini akan dirumuskan di dalam bab yang seterusnya.

Bagi melihat kesan faktor-faktor tersebut ke atas nilai sewa rumah kedai, model yang telah diperolehi akan digunakan bagi menentukan nilai sewa bagi unit-unit lain. Keputusan bagi proses penilaian yang dibuat, ditunjukkan dalam Lampiran E.

Daripada hasil yang diperolehi, ianya menunjukkan nilai sewa akan berubah-ubah mengikut faktor-faktor yang terlibat. Ini kerana setiap faktor telah diberi unit pengukuran tersendiri. Oleh itu, setiap pertambahan atau penurunan yang berlaku kepada nilai sewa adalah disebabkan oleh pertambahan atau penurunan faktor-faktor itu sendiri. Perkara ini dapat diterangkan oleh tanda pekali koefisi bagi setiap faktor (pembolehubah tidak bersandar). Sekiranya pekali koefisi mempunyai tanda positif,

pertambahan kepada nilai sewa akan berlaku dan begitulah sebaliknya. Pertambahan atau penurunan akan menjadi lebih besar sekiranya unit pengukuran bagi pembolehubah tidak bersandar adalah yang paling maksimum.

5.5.4.1 Penemuan

Bagi menerangkan hujah di atas, penyelidik telah mengambil Model MRA Taman Universiti sebagai contoh. Penyelidik hanya mengambil Taman Universiti bagi tujuan penerangan. Ini kerana, keadaan yang sama juga berlaku pada taman-taman perumahan yang lain. Jika dilihat di Lampiran E (i) berlaku perbezaan nilai di antara kes 7 dengan kes 10. Kedua-dua unit rumah kedai ini adalah rumah teres dua tingkat yang mempunyai ciri-ciri yang sama iaitu mempunyai kedudukan tengah, menyewa bagi keseluruhan tingkat dan bangunan berada di dalam keadaan baik. Walaubagaimanapun, kedua-dua unit ini dibezakan dengan faktor letakan dan pemandangan yang berbeza. Oleh itu, berlaku perbezaan nilai sebanyak RM 879.18 atau 37%. Jadual di sebelah menunjukkan perbezaan faktor yang terdapat pada kedua-dua unit rumah kedai tersebut. Faktor-faktor yang diterangkan adalah faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sahaja sepertimana yang terdapat di dalam model MRA Taman Universiti.

Jadual 5.17 : Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Sewa Bagi Kes 7 Dan 10

Kes	7	10
Faktor		
Kedudukan	1	1
Bahagian penyewaan	0	0
Pemandangan	1	1
Institusi pendidikan	1	1
Tempat pembuangan sampah	0	1
Kesibukan sekitaran	0	1
Perindustrian	1	0

Institusi kerajaan	1	0
Pengangkutan	1	0
Stesen minyak	1	0

Sumber : Data dari Lampiran E (i)

Jika diperhatikan, terdapat beberapa perbezaan faktor yang berlaku bagi kes 7 dan 10. Faktor yang berbeza adalah faktor tempat pembuangan sampah, kesibukan sekitaran, perindustrian, institusi kerajaan, pengangkutan dan stesen minyak. Perbezaan inilah yang membuatkan nilai sewa bagi kedua-dua unit rumah kedai ini berbeza sebanyak 37%. Setiap faktor-faktor tersebut mempunyai nilai pekali koefisi yang tersendiri. Sekiranya faktor tersebut mempunyai tanda pekali koefisi positif, maka akan berlaku peningkatan kepada nilai sewa tetapi penurunan nilai sewa akan berlaku sekiranya pekali koefisinya adalah negatif. Bagi melihat kesan faktor-faktor ini ke atas nilai sewa unit 7 dan 10, model MRA yang diperolehi sebelum ini diaplikasikan.

$$\begin{aligned}
 \text{NILAI SEWA} = & 1940.774 + 539.206 (\text{kedudukan}) + 128.045 (\text{bhgnsewa}) \\
 & + (-292.229) (\text{view}) + (-134.471) (\text{ins.pend}) + (-460.517) \\
 & (\text{sampah}) + (-144.422) (\text{sibuk}) + (-111.386) (\text{industri}) \\
 & + 260.145 (\text{ins.krjn}) + (-70.469) (\text{bas.tksi}) + 195.945 (\text{stn.myk})
 \end{aligned}$$

Oleh itu,

Nilai Sewa Bagi kes 7

$$\begin{aligned}
 &= 1940.774 + 539.206 (1) + 128.045 (0) + (-292.229) (1) + (134.471) \\
 & (1) + (-460.517) (0) + (-144.422) (0) + (-111.386) (1) + 260.145 (1) \\
 & + (-70.469) (1) + 195.945 (1) \\
 &= \text{RM } 2,327.52
 \end{aligned}$$

Nilai Sewa Bagi kes 10

$$\begin{aligned}
 &= 1940.774 + 539.206 (1) + 128.045 (0) + (-292.229) (1) + (134.471) \\
 & (1) + (-460.517) (1) + (-144.422) (1) + (-111.386) (0) + 260.145 (0) \\
 & + (-70.469) (0) + 195.945 (0) \\
 &= \text{RM } 1,448.34
 \end{aligned}$$

Perbezaan faktor antara kedua-dua kes ini telah menyebabkan berlaku pengurangan nilai bagi kes 10. Bagi faktor tempat pembuangan sampah, ianya telah menyebabkan kes 10 mengalami penurunan nilai sewa sebanyak RM 460.52 dan faktor kesibukan menyebabkan penurunan sebanyak RM 144.422. Manakala perbezaan faktor institusi kerajaan dan stesen minyak telah menyebabkan nilai sewa bagi kes 7 meningkat sebanyak RM 260.16 dan RM 195.95. Begitulah juga yang berlaku bagi faktor-faktor lain.

Dengan pembuktian ini, jelaslah bahawa, faktor-faktor letakan dan pemandangan memang mempengaruhi nilai sewa rumah kedai dua tingkat di Taman Universiti. Walaupun ianya berada di jalan yang sama, tetapi perbezaan nilai masih berlaku dan keadaan ini akan menjadi lebih ketara sekiranya rumah-rumah kedai ini berada di taman-taman perumahan yang berlainan.

5.6 ANALISIS KORELASI

Di dalam melihat hubungan antara faktor-faktor letakan dan pemandangan dengan nilai sewa dan nilai pasaran bagi rumah kedai di taman-taman yang berikutnya, kaedah korelasi digunakan. Sepertimana yang telah diterangkan di dalam Bab IV (Metodologi Kajian), analisis ini dijalankan bagi mengukur tahap kekuatan hubungan di antara faktor letakan (pembolehubah tidak bersandar) dengan nilai sewa dan nilai pasaran (pembolehubah bersandar). Analisa korelasi akan dijalankan secara berasingan mengikut taman perumahan masing-masing. Perlu diingatkan bahawa, analisa ini hanya dibuat ke atas taman-taman perumahan yang tidak mempunyai data yang cukup untuk proses regresi berganda. Bagi taman-taman perumahan yang mempunyai data yang mencukupi, kaedah analisis regresi berganda akan digunakan bagi mengukur tahap kekuatan faktor-faktor yang terlibat.

Data-data yang diperolehi akan diproses dengan bantuan perisian SPSS. Kaedah analisis Korelasi Pearson (r) diaplikasikan. Hasil daripada analisis ini akan memaparkan nilai r yang mana ianya menerangkan tentang hubungan diantara dua

pembolehubah. Hasil yang diperolehi daripada analisa yang dijalankan adalah sepertimana yang dipaparkan di dalam jadual berikutnya.

Analisis korelasi ini hanya dijalankan ke atas data-data rumah kedai di Taman Sri Putri, Skudai, Desa Skudai, Skudai Baru, Jaya, Jaya Mas, Damai Jaya, Mutiara Rini, Pulau Utama, Sri Pulau, Teratai, Nesa, Seri Orkid dan Timor. Bagi Taman Universiti, Taman Ungku Tun Aminah dan Taman Sri Skudai, analisis regresi berganda digunakan.

Bagi Taman Skudai, Jaya, Jaya Mas dan Taman Seri Orkid, data rumah kedai tiga tingkat dipilih. Ini adalah kerana, penyelidik menghadapi kesukaran untuk mendapatkan data bagi rumah kedai dua tingkat. Ada juga taman perumahan yang tidak mempunyai rumah kedai dua tingkat seperti di taman Jaya. Bagi taman-taman perumahan yang lain, data bagi rumah kedai dua tingkat dipilih. Walau apapun jenis rumah kedai yang dipilih, tujuan kajian adalah sama iaitu untuk melihat kesan faktor letakan dan pemandangan terhadap nilai.

Nilai r yang diperolehi adalah di antara $+1$ hingga -1 . Tanda positif bermaksud bahawa hubungan antara dua pembolehubah adalah bersifat positif di mana kenaikan satu pembolehubah akan menyebabkan kenaikan yang satu lagi. Nilai r yang bertanda negatif bermakna penambahan nilai dalam satu pembolehubah akan menyebabkan penurunan pembolehubah yang satu lagi. Nilai r yang cenderung ke $+1$ atau -1 , maka hubungan adalah kuat antara dua pembolehubah. Jika nilai r menunjukkan nilai sifar, maka tiada perkaitan antara dua pembolehubah tersebut.

Jadual 5.18 : Nilai Korelasi Pearson (r) Bagi Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Sewa dan Nilai Pasaran Bagi Taman-taman Perumahan Tertentu

Taman Perumahan Faktor	Sri Putri	Skudai	Desa Skudai	Skudai Baru	Jaya	Jaya Mas	Damai Jaya
Kedudukan	0.353	<i>1.000</i>	<i>0.905</i>	0.307	0.566	0.577	0.359
Bahagian Penyewaan	-	<i>- 1.000</i>	-	- 0.178	<i>- 0.681</i>	- 0.333	<i>- 0.980</i>
Keadaan	-	-	- 0.696	- 0.183	0.382	-	- 0.356
Pemandangan	<i>0.526</i>	-	- 0.696	0.093	0.334	-	-
Jalan besar	-	-	- 0.696	-	-	<i>- 1.000</i>	-
Lebuhraya	0.245	0.500	- 0.696	0.055	0.334	-	-
Bandar	-	-	-	-	-	-	-
Institusi pendidikan	0.241	-	-	-	0.126	-	-
Taman perumahan	0.50	-	-	-	-	-	0.094
Taman permainan	-	-	0.696	-	-	-	-
Kolam pengoksidaan	-	-	0.696	-	-	-	- 0.567
Semak-samun / hutan	-	-	- 0.696	- 0.172	-	-	-
Kawasan pembinaan	-	-	0.696	-	0.121	-	-
Tempat pembuangan sampah	- 0.211	-	0.696	<i>- 0.519</i>	0.482	-	- 0.567
Suasana kesibukan sekitaran	0.258	-	-	<i>0.519</i>	0.334	-	-
Kompleks komersial	0.319	-	-	- 0.133	-	-	-
Perindustrian	- 0.266	<i>- 1.000</i>	-	-	-	<i>- 1.000</i>	-
Tempat ibadat	0.254	-	- 0.101	- 0.133	-	<i>1.000</i>	- 0.359
Institusi kerajaan	- 0.314	<i>1.000</i>	-	0.082	-	-	-
Kemudahan pengangkutan	0.189	-	-	-	0.334	-	-
Stesen minyak	0.154	-	- 0.696	-	0.334	-	-

Nota : Nilai r yang di ***bold & italic*** menunjukkan bahawa faktor tersebut mempunyai hubungan yang paling kuat dengan nilai sewa dan nilai pasaran bagi taman tersebut.

Sumber : Output Analisis Korelasi Pearson (r)

Sambungan Jadual 5.18

Taman Perumahan Faktor	Mutiara Rini	Pulai Utama	Sri Pulai	Teratai	Nesa	Timor	Seri Orkid
Kedudukan	0.549	0.269	0.396	0.788	0.655	0.817	0.866
Bahagian Penyewaan	- 0.747	- 0.622	- 0.912	- 0.788	- 0.327	- 0.428	1.000
Keadaan	-	-	0.513	- 0.538	-	0.271	-
Pemandangan	- 0.090	-	-	-	0.327	-	-
Jalan besar	- 0.498	-	-	-	-	-	-
Lebuhraya	-	- 0.479	-	-	-	-	-
Bandar	-	-	-	-	-	-	-
Institusi pendidikan	-	-	-	-	-	-	-
Taman perumahan	-	-	-	-	-	-	-
Taman permainan	0.498	-	-	-	-	0.271	-
Kolam pengoksidaan	-	-	-	-	-	0.271	-
Semak-samun / hutan	- 0.498	-	-	- 0.323	- 0.982	-	-
Kawasan pembinaan	0.498	-	-	-	- 0.982	0.271	-
Tempat pembuangan sampah	- 0.498	-	-	- 0.323	- 0.982	- 0.271	-
Suasana kesibukan sekitaran	- 0.498	-	-	-	0.982	-	-
Kompleks komersial	-	-	-	-	- 0.655	-	-
Perindustrian	-	-	-	-	0.327	-	-
Tempat ibadat	-	-	-	-	0.655	- 0.271	-
Institusi kerajaan	-	-	-	-	-	-	-
Kemudahan pengangkutan	-	-	-	-	-	-	-
Stesen minyak	- 0.588	-	-	-	-	-	-

Nota : Nilai r yang di **bold & italic** menunjukkan bahawa faktor tersebut mempunyai hubungan yang paling kuat dengan nilai sewa dan nilai pasaran bagi taman tersebut.

Sumber : Output Analisis Korelasi Pearson (r)

Daripada jadual yang ditunjukkan, didapati faktor yang mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran bagi setiap taman perumahan adalah berbeza-beza. Ini menunjukkan bahawa, di lokasi yang berbeza, nilai sewa dan nilai pasaran juga adalah berbeza berdasarkan kepada letakan dan pemandangannya. Kekuatan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran bagi setiap taman perumahan boleh diketahui dengan merujuk kepada nilai r yang terbentuk.

Jika dilihat kepada jadual yang dipaparkan, terdapat nilai r yang sama bagi setiap faktor. Ini adalah kerana bilangan jawapan 'ya' dan 'tidak' bagi faktor tersebut adalah sama banyak. Kelemahan analisa korelasi adalah ianya tidak dapat menerangkan tahap hubungan setiap faktor dengan terperinci sepertimana yang boleh dilakukan oleh analisa regresi berganda. Ianya juga tidak dapat menyusun faktor-faktor yang mempunyai nilai r yang sama kerana tahap kepentingannya tidak dapat diketahui. Bagi faktor-faktor yang mempunyai nilai r yang berbeza, ianya boleh disusun mengikut kepentingannya terhadap nilai sewa dan nilai pasaran. Walaubagaimanapun, analisis korelasi tetap digunakan dalam kajian ini disebabkan oleh masalah data yang tidak mencukupi.

Jika diperhatikan, terdapat juga faktor-faktor yang tidak mempunyai nilai korelasi. Ini adalah kerana, faktor tersebut memberikan satu jawapan sahaja iaitu samada 'ya' atau 'tidak' (sila rujuk Jadual 5.2). Faktor-faktor ini tidak diambilkira kerana ianya tidak akan memberikan apa-apa kesan (ianya tetap). Faktor yang dimasukkan ke dalam proses korelasi hanyalah faktor yang dapat menunjukkan kesan terhadap nilai rumah kedai di setiap taman perumahan yang terpilih.

5.6.1 Penemuan

Penerangan mengenai penemuan akan diterangkan berdasarkan kepada output yang telah diperolehi daripada proses korelasi yang telah dijalankan sepertimana yang dipaparkan di dalam Jadual 5.18

5.6.1.1 Taman Sri Putri

Daripada Jadual 5.18, didapati faktor yang mempunyai hubungan yang kuat dengan nilai rumah kedai di Taman Sri Putri adalah faktor pemandangan dengan nilai korelasinya adalah 0.526. Nilai r yang diperolehi adalah positif dan ini

menerangkan bahawa kenaikan pembolehubah pemandangan akan menyebabkan kenaikan kepada nilai sewa dan nilai pasaran bagi harta tanah rumah kedai dua tingkat di taman ini. Faktor kedua yang mempengaruhi nilai adalah faktor taman perumahan dengan nilai r adalah 0.50. Ini menunjukkan bahawa, nilai rumah kedai di taman Sri Putri turut dipengaruhi oleh kewujudan taman perumahan di sekitarnya. Taman perumahan yang berhampiran akan memberikan bilangan pengunjung yang tinggi. Perkara ini akan menyebabkan nilai rumah kedai di kawasan tersebut turut meningkat.

Faktor ketiga yang mempengaruhi nilai adalah faktor kedudukan. Kedudukan lot samada tengah, tepi atau hujung turut memberi kesan kepada nilai rumah kedai. Biasanya nilai rumah kedai di lot hujung lebih mahal jika dibandingkan dengan nilai rumah kedai di lot tengah ataupun tepi. Faktor-faktor lain yang mempengaruhi nilai adalah seperti faktor kompleks komersial, institusi kerajaan, perindustrian, suasana kesibukan sekitaran, tempat ibadat, lebuhraya, institusi pendidikan, tempat pembuangan sampah, kemudahan pengangkutan dan stesen minyak.

5.6.1.2 Taman Skudai

Bagi Taman Skudai, hanya lima sahaja faktor letakan yang mempengaruhi nilai rumah kedai. Faktor yang paling mempengaruhi nilai adalah faktor kedudukan, bahagian penyewaan, perindustrian dan institusi kerajaan dengan nilai r adalah 1.000. Ini bermakna, perubahan yang berlaku kepada faktor-faktor ini akan menyebabkan berlakunya perubahan kepada nilai. Ianya mungkin akan menyebabkan nilai bertambah ataupun berkurangan. Faktor lebuhraya juga antara faktor yang mempengaruhi nilai di taman Skudai dengan nilai r adalah 0.500. Kedudukan rumah kedainya yang berhampiran dengan lebuhraya memberikan nilai tambahan (*added value*) dan seterusnya memberi kesan kepada nilai.

5.6.1.3 Taman Desa Skudai

Faktor yang mempengaruhi nilai di taman Desa Skudai adalah seperti faktor kedudukan, keadaan, pemandangan, jalan besar, lebuh raya, taman permainan, kolam pengoksidaan, semak-samun / hutan, kawasan pembinaan, tempat pembuangan sampah, tempat ibadat dan stesen minyak. Walaubagaimanapun kekuatan hubungan setiap faktor-faktor ini adalah berbeza-beza mengikut nilai r yang diperolehi. Faktor yang paling mempengaruhi nilai dan mempunyai hubungan yang paling kuat adalah faktor kedudukan. Sebarang perubahan kepada faktor kedudukan akan menyebabkan berlakunya perubahan kepada nilai. Faktor tempat ibadat menjadi faktor yang mempunyai hubungan yang agak lemah dengan nilai dengan nilai r nya adalah 0.101. Perubahan yang akan berlaku kepada nilai berkemungkinan sedikit sahaja. Faktor-faktor lain yang disebut sebelum ini turut mempunyai hubungan dengan nilai rumah kedai dengan nilai r nya adalah 0.696. Sekiranya faktor-faktor ini mempunyai tanda positif, ianya akan menyebabkan berlakunya pertambahan kepada nilai dan penurunan nilai akan berlaku sekiranya tanda r adalah negatif.

5.6.1.4 Taman Skudai Baru

Dengan nilai r sebanyak 0.519, faktor tempat pembuangan sampah dan kesibukan sekitaran menjadi antara faktor yang paling mempengaruhi nilai bagi taman Skudai Baru. Hubungan yang kuat ini akan menaikkan atau menurunkan nilai kerana nilai r nya menunjukkan tanda positif dan negatif. Faktor berikutnya yang mempengaruhi nilai adalah faktor kedudukan. Hubungannya dengan nilai rumah kedai agak lemah dengan nilai r yang ditunjukkan adalah 0.307. Faktor-faktor lain seperti bahagian penyewaan, keadaan, semak samun / hutan, kompleks komersial, dan tempat ibadat pula menunjukkan hubungan yang negatif dengan nilai rumah kedai. Hubungan yang negatif ini menerangkan bahawa, nilai rumah kedai akan menurun.

Faktor-faktor seterusnya yang turut mempengaruhi nilai rumah kedai di taman ini adalah faktor pemandangan, lebuh raya, dan institusi kerajaan yang mana kesemua faktor ini akan menyebabkan berlakunya penambahan nilai kepada nilai rumah kedai. Ini adalah kerana faktor-faktor ini memberikan nilai r yang positif. Walaubagaimanapun, hubungan faktor-faktor ini sangat lemah kerana nilai r nya menghampiri kosong.

5.6.1.5 Taman Jaya

Faktor yang mempunyai hubungan yang kuat dengan nilai rumah kedai bagi taman Jaya adalah faktor bahagian penyewaan dengan nilai r nya sebanyak 0.681. Walaubagaimanapun, hubungannya adalah negatif yang mana ianya akan menyebabkan berlakunya penurunan nilai rumah kedai. Faktor kedua yang mempengaruhi nilai adalah faktor kedudukan dengan nilai r nya adalah 0.566. Kedudukan yang berlainan akan memberikan nilai sewa dan nilai pasaran yang berbeza. Faktor kedua yang mempunyai hubungan positif dengan nilai adalah faktor tempat pembuangan sampah. Faktor-faktor lain yang mempengaruhi nilai di taman Jaya adalah faktor keadaan, pemandangan, kemudahan pengangkutan, stesen minyak, kesibukan sekitaran, taman perumahan dan kawasan pembinaan. Kesemuanya mempunyai hubungan yang positif terhadap nilai sewa dan nilai pasaran.

5.6.1.6 Taman Jaya Mas

Bagi Taman Jaya Mas, terdapat lima faktor yang mempunyai hubungan dengan nilai. Antaranya adalah faktor jalan besar, perindustrian, institusi kerajaan, kedudukan dan bahagian penyewaan. Faktor jalan besar, perindustrian dan institusi kerajaan mempunyai hubungan yang paling kuat dengan nilai. Ini adalah kerana nilai r yang ditunjukkan adalah 1.000. Faktor jalan besar dan perindustrian menunjukkan hubungan yang negatif manakala faktor tempat ibadat memberikan hubungan yang

positif. Kedudukan rumah kedai yang berhampiran dengan jalan besar dan tempat perindustrian akan menyebabkan kejatuhan nilai kerana kedua-dua faktor ini akan memberikan kesan yang negatif iaitu keadaan persekitaran yang sangat bising dan sibuk.

5.6.1.7 Taman Damai Jaya

Bahagian penyewaan menjadi faktor terpenting yang mempengaruhi nilai bagi taman Damai Jaya. Ini diikuti dengan faktor kolampengoksidaan dan tempat pembuangan sampah. Kedua-dua faktor ini mempunyai hubungan negatif dengan nilai yang mana sekiranya rumah kedai terletak berhampiran dengan kedua-dua faktor ini, nilai sewa atau nilai pasarannya akan menurun. Faktor-faktor lain yang mempunyai hubungan dengan nilai adalah faktor kedudukan, keadaan, tempat ibadat dan taman perumahan.

5.6.1.8 Taman Mutiara Rini

Jika dilihat di dalam Jadual 5.18, faktor yang mempunyai hubungan yang paling kuat dengan nilai adalah faktor bahagian penyewaan. Walaubagaimanapun, hubungan yang wujud adalah hubungan negatif. Ini menunjukkan bahawa, perbezaan bagi bahagian penyewaan akan menyebabkan nilai sewa turut berubah. Faktor kedua yang mempunyai hubungan dengan nilai adalah faktor stesen minyak. Hubungan yang wujud juga adalah hubungan negatif. Faktor ketiga yang mempengaruhi nilai adalah kedudukan dengan nilai r nya adalah 0.549. Faktor ini mempunyai hubungan yang kuat dalam mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran rumah kedai dan ianya akan menyebabkan berlakunya penambahan kepada nilai kerana tanda nilai r nya adalah positif.

Selain daripada tiga faktor ini, antara faktor lain yang turut mempengaruhi nilai adalah faktor jalan besar, taman permainan, semak-samun / hutan, kawasan

pembinaan, tempat pembuangan sampah, suasana kesibukan sekitaran. Nilai r bagi kesemua faktor ini adalah sama iaitu 0.498. Walaubagaimanapun, ada sesetengahnya mempunyai tanda positif dan sesetengah yang lain mempunyai tanda negatif. Faktor yang mempunyai hubungan yang sangat lemah adalah faktor pemandangan dengan nilai r nya adalah -0.090 .

5.6.1.9 Taman Pulau Utama

Bagi taman Pulau Utama, bahagian penyewaan menjadi faktor terpenting dalam mempengaruhi nilai rumah kedainya. Hubungan negatif yang wujud menerangkan bahawa, perbezaan bahagian penyewaan akan memberikan kesan pengaruh yang berbeza. Dengan nilai r sebanyak -0.479 , menjadikan faktor lebuh raya sebagai faktor kedua yang mempengaruhi nilai rumah kedai di taman pulau Utama. Kedudukan yang berhampiran dengan lebuh raya memberikan kesan yang kurang baik terhadap nilai. Faktor kedudukan pula adalah faktor ketiga yang mempunyai hubungan dengan nilai. Hubungan yang wujud agak lemah dengan nilai r nya adalah 0.269 . Ini bermakna, perbezaan terhadap kedudukan lot tidak banyak membezakan nilai rumah kedai antara satu lot dengan lot yang lain.

5.6.1.10 Taman Sri Pulau

Bahagian penyewaan turut menjadi faktor yang mempunyai hubungan yang paling kuat dengan nilai. Nilai r yang ditunjukkan adalah -0.912 . Faktor keadaan menjadi faktor kedua yang mempengaruhi nilai dengan nilai r nya sebanyak 0.513 . Biasanya keadaan bangunan yang baik akan menaikkan nilai dan begitulah sebaliknya. Keadaan bangunan yang baik akan membolehkan perniagaan dijalankan dengan baik dan ini akan menaikkan nilai modal dan nilai sewa bagi rumah kedai yang berkenaan. Faktor kedudukan adalah di antara faktor lain yang memberikan kesan kepada nilai rumah kedai di taman Sri Pulau.

5.6.1.11 Taman Teratai

Faktor yang mempengaruhi nilai di taman Teratai adalah terdiri daripada faktor kedudukan, bahagian penyewaan, keadaan, semak-samun / hutan dan tempat pembuangan sampah. Kedudukan dan bahagian penyewaan adalah faktor yang paling kuat mempengaruhi nilai dengan nilai r adalah 0.788. Ini diikuti dengan faktor bahagian penyewaan. Faktor semak-samun dan tempat pembuangan sampah pula menunjukkan hubungan yang negatif terhadap nilai rumah kedai. Ini kerana kedua-dua faktor ini akan memberikan pemandangan yang kurang menarik dan seterusnya ianya akan memberi kesan yang negatif kepada nilai sewa dan nilai pasaran.

5.6.1.12 Taman Nesa

Dengan nilai r sebanyak 0.982, faktor semak-samun / hutan, kawasan pembinaan, tempat pembuangan sampah menjadi faktor yang mempunyai pengaruh yang tinggi terhadap nilai. Kesemuanya mempunyai hubungan negatif dan ianya akan menyebabkan berlakunya penurunan nilai kepada nilai sewa dan pasaran rumah kedai di kawasan ini. Faktor kesibukan persekitaran turut mempunyai nilai r sebanyak 0.982 tetapi ianya mempunyai nilai positif. Suasana yang sibuk menyebabkan rumah-rumah kedai di kawasan ini mendapat kunjungan yang tinggi. Dengan ini, nilai sewa dan nilai pasaran turut meningkat.

Faktor kedudukan, tempat ibadat dan kompleks komersial menunjukkan nilai r yang sama iaitu 0.655. Kompleks komersial memberikan kesan negatif kepada nilai sewa dan nilai pasaran. Ini adalah kerana, apabila rumah kedai terletak berhampiran dengan kompleks komersial, pengunjung lebih gemar berkunjung ke sana berbanding dengan rumah kedai. Ini ditambah pula dengan kelengkapan barangan yang disediakan di kompleks-kompleks tersebut. Secara tidak langsung, ianya turut memberikan kesan yang negatif kepada nilai rumah kedai di kawasan sekitarnya.

Bahagian penyewaan, pemandangan dan perindustrian turut memberikan nilai r yang sama iaitu 0.327. Bahagian penyewaan mempunyai hubungan yang negatif manakala faktor lain mempunyai hubungan yang positif dengan nilai.

5.6.1.13 Taman Timor

Faktor kedudukan adalah faktor yang memberikan pengaruh paling kuat kepada nilai di taman Timor. Dengan nilai r nya sebanyak 0.817, faktor ini akan menyebabkan berlakunya kenaikan kepada nilai sekiranya berlaku apa-apa perubahan kepada kedudukan. Faktor bahagian penyewaan menjadi faktor kedua yang mempengaruhi nilai. Faktor lain yang mempunyai hubungan dengan nilai rumah kedai di kawasan ini adalah faktor keadaan, taman permainan, kolam pengoksidaan, kawasan pembinaan, tempat pembuangan sampah dan tempat ibadat. Sesetengahnya mempunyai hubungan positif dan sesetengah yang lain mempunyai hubungan negatif.

5.6.1.14 Taman Seri Orkid

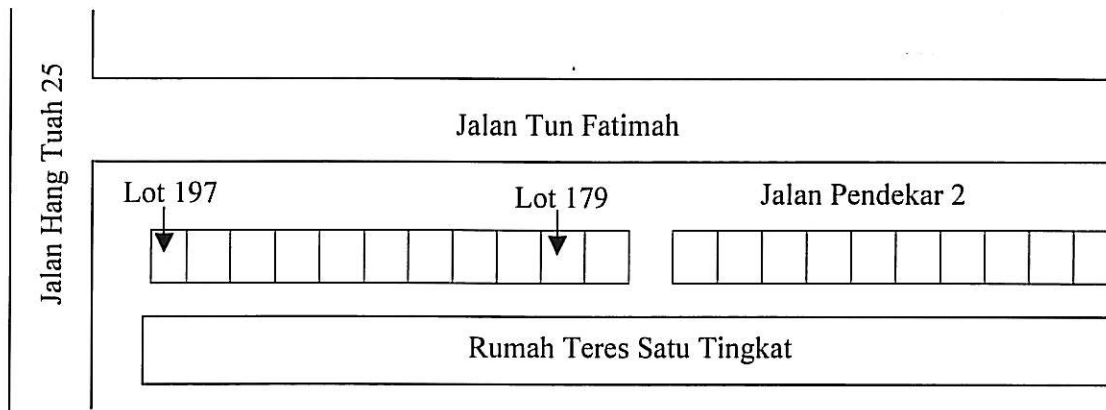
Hanya terdapat dua faktor sahaja yang mempengaruhi nilai di taman ini. Ianya adalah faktor bahagian penyewaan dan kedudukan. Faktor penyewaan adalah faktor yang mempunyai hubungan yang paling kuat dengan nilai r yang diberikan adalah 1.000. Faktor kedudukan juga memberikan hubungan yang kuat dengan nilai r yang diperolehi adalah sebanyak 0.866. Kedua-dua faktor ini memberikan hubungan yang positif.

5.7 KESAN LETAKAN TERHADAP NILAI

Dalam penerangan yang telah diberikan sebelum ini, jelas menunjukkan bahawa, nilai sewa dan nilai pasaran bagi rumah kedai adalah berbeza-beza mengikut lokasi masing-masing. Perkara ini adalah disebabkan oleh faktor letakan dan pemandangan yang berbeza-beza. Pengaruh setiap faktor terhadap nilai juga adalah berbeza-beza mengikut kawasan. Sesetengahnya akan memberikan kesan positif iaitu menaikkan nilai dan sesetengahnya pula akan memberikan kesan negatif iaitu menurunkan nilai sewa ataupun nilai pasaran.

Kesan letakan dan pemandangan terhadap nilai sewa dan nilai pasaran bagi rumah kedai dua atau tiga tingkat di kawasan kajian dapat dilihat melalui nilai sewa dan nilai pasaran yang dipaparkan dalam jadual berikutnya. Didapati bahawa, nilai sewa dan nilai pasaran adalah berbeza-beza mengikut taman perumahan. Perkara ini adalah disebabkan oleh lokasi yang berbeza di antara satu sama lain.

Jika diperhatikan kepada data-data yang telah diperolehi, perbezaan nilai masih berlaku walaupun rumah-rumah kedai tersebut terletak di dalam satu barisan yang sama. Kadangkala berlaku juga kes di mana, nilai sewa bagi lot tengah dengan lot tepi adalah sama. Penyelidik memilih Taman Ungku Tun Aminah sebagai contoh untuk kes ini. Nilai sewa rumah kedai bernombor 179 (lot tengah) sama dengan lot kedai bernombor 197 (lot tepi) iaitu RM 2,500.00. Ini disebabkan oleh kerana kedudukan lot tengah lebih strategik dan ianya digunakan sebagai restoran. Ianya juga berhampiran dengan kawasan perumahan. Lot 197 pula digunakan sebagai kedai hardware. Faktor lain adalah sama tetapi yang membezakannya hanyalah jenis kegunaan. Nilai sewa bagi kegunaan untuk restoran biasanya lebih mahal berbanding kegunaan lain (rujuk lampiran C (ii)) untuk melihat ciri-ciri lot-lot tersebut). Lakaran kedudukan lot-lot tersebut adalah seperti di sebelah :



Sumber : Olahan Penyelidik

Rajah 5.1 : Lakaran Kedudukan Bagi Unit Kedai Bernombor 179 dan 197

Bagi contoh lain, penyelidik memilih Taman Sri Skudai iaitu kedai bernombor 59 (lot hujung) dan 77 (lot tengah) yang terletak di Jalan Emas Putih 5. Perbezaan nilai berlaku kerana kedua-dua unit ini berbeza dari segi bahagian penyewaan. Nilai sewa bagi kedai 77 lebih mahal iaitu sebanyak RM 1,500.00 jika dibandingkan dengan kedai 59 (RM 1,000.00). Ini adalah kerana, kedai 77 menyewa untuk keseluruhan unit manakala kedai 59 hanya menyewa bahagian bawah sahaja. Perkara ini juga boleh menyumbang kepada perbezaan nilai diantara satu unit dengan unit yang lain. Keadaan yang sama juga terjadi kepada kedai bernombor 37 (lot tengah) dan 61 (lot tepi). Kedai 37 mempunyai nilai sewa lebih tinggi iaitu RM 1,800.00 kerana menyewa keseluruhan unit. Kedai 61 pula hanya menyewa bahagian bawah sahaja dengan nilai sewa RM 1,500.00. Unit bernombor 37 dan 61 berada di jalan yang sama iaitu di Jalan Tembaga 1. Rujuk lampiran C (iii) bagi melihat ciri-ciri lot berkenaan.

Secara keseluruhannya, dapatlah dinyatakan di sini bahawa, letakan dan ciri-ciri yang berbeza akan memberi kesan kepada nilai. Walaupun berada di jalan yang sama tetapi perbezaan nilai masih berlaku.

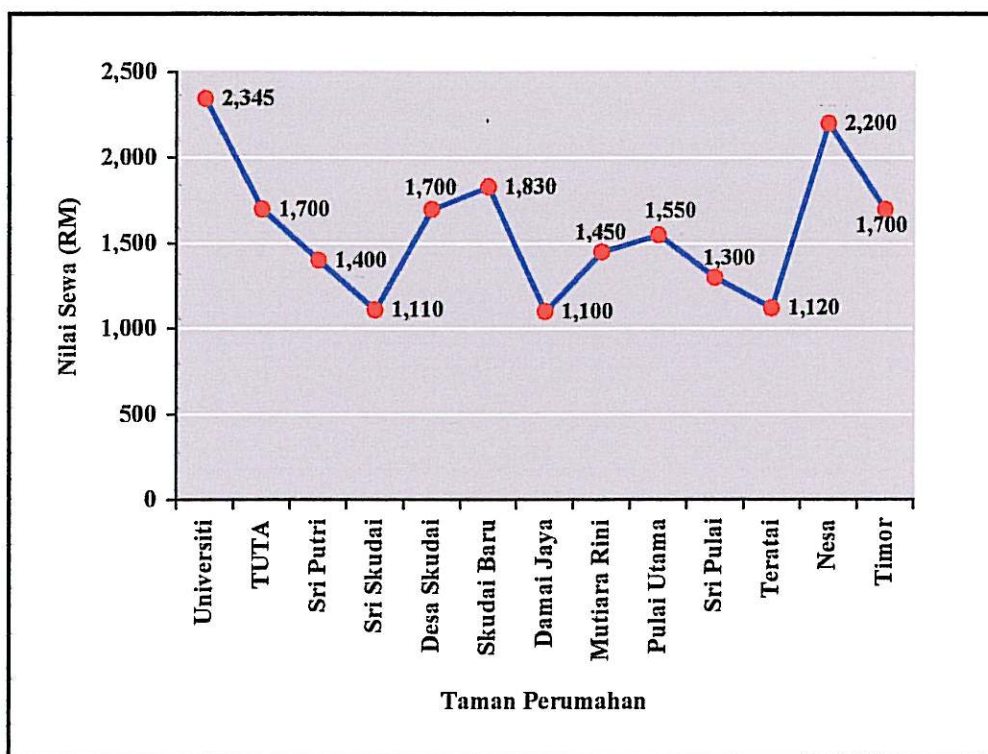
Berikut adalah *average* nilai sewa dan nilai pasaran mengikut taman perumahan yang terlibat. Nilai sewa dan nilai pasaran bagi setiap taman perumahan mengikut kawasan / jalan dapat dilihat di dalam lampiran D yang disediakan.

Jadual 5.19 : Nilai Sewa Dan Nilai Pasaran Bagi Rumah Kedai Di Kawasan Kajian

Taman Perumahan	Jenis	Nilai Sewa	Nilai Pasaran
Universiti	2 tingkat	RM 2,345.00	RM 402,000.00
Ungku Tun Aminah	2 tingkat	RM 1,700.00	RM 270,000.00
Sri Putri	2 tingkat	RM 1,400.00	RM 255,000.00
Skudai	3 tingkat	RM 1,800.00	RM 270,000.00
Sri Skudai	2 tingkat	RM 1,110.00	RM 183,000.00
Desa Skudai	2 tingkat	RM 1,700.00	RM 310,000.00
Skudai Baru	2 tingkat	RM 1,830.00	RM 276,000.00
Jaya	3 tingkat	RM 1,750.00	RM 300,000.00
Jaya Mas	3 tingkat	RM 1,750.00	RM 380,000.00
Damai Jaya	2 tingkat	RM 1,100.00	RM 252,000.00
Mutiara Rini	2 tingkat	RM 1,450.00	RM 320,000.00
Pulai Utama	2 tingkat	RM 1,550.00	RM 340,000.00
Sri Pulai	2 tingkat	RM 1,300.00	RM 310,000.00
Teratai	2 tingkat	RM 1,120.00	RM 250,000.00
Nesa	2 tingkat	RM 2,200.00	RM 350,000.00
Timor	2 tingkat	RM 1,700.00	RM 290,000.00
Seri Orkid	3 tingkat	RM 2,600.00	RM 451,000.00

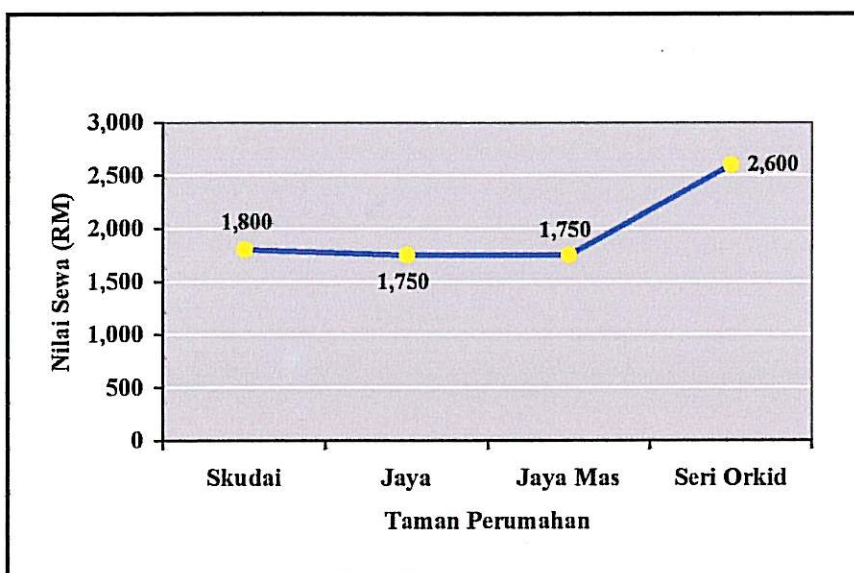
Sumber : Kajian Lapangan

Dapat dilihat dengan jelas bahawa, nilai sewa dan nilai pasaran bagi harta tanah rumah kedai adalah berlainan mengikut kawasan. Pergerakan bagi nilai sewa dan nilai pasaran mengikut taman perumahan masing-masing dinyatakan sepertimana dalam graf di sebelah.



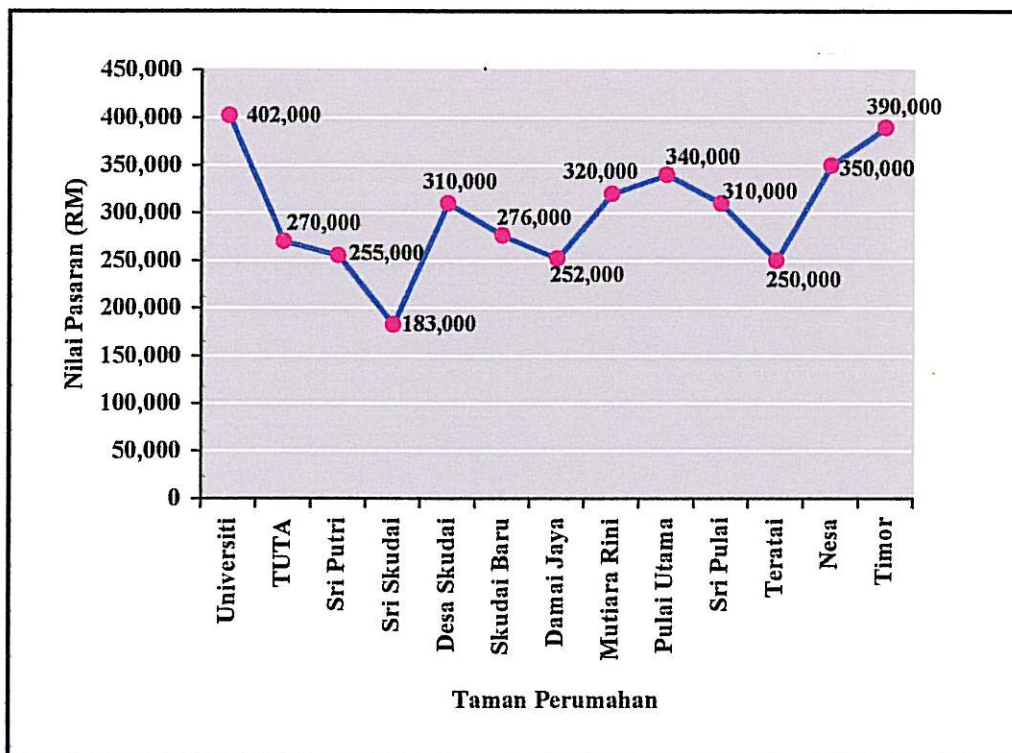
Sumber : Olahan Penyelidik

Rajah 5.2 : Pergerakan Nilai Sewa Rumah Kedai 2 Tingkat Mengikut Taman Perumahan Di Kawasan Kajian



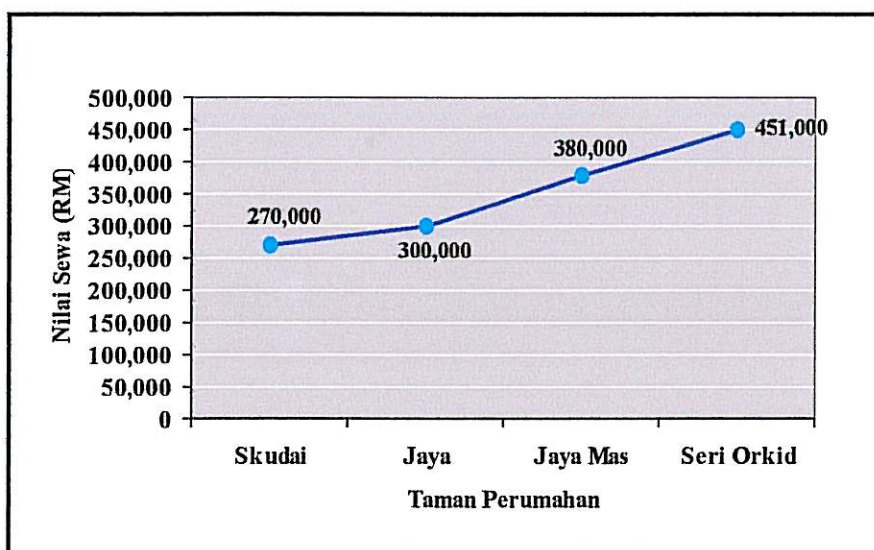
Sumber : Olahan Penyelidik

Rajah 5.3 : Pergerakan Nilai Sewa Rumah Kedai 3 Tingkat Mengikut Taman Perumahan Di Kawasan Kajian



Sumber : Olahan Penyelidik

Rajah 5.4 : Pergerakan Nilai Pasaran Rumah Kedai 2 Tingkat Mengikut Taman Perumahan Di Kawasan Kajian



Sumber : Olahan Penyelidik

Rajah 5.5 : Pergerakan Nilai Pasaran Rumah Kedai 3 Tingkat Mengikut Taman Perumahan Di Kawasan Kajian

5.8 FAKTOR-FAKTOR PENENTU LAIN YANG MEMPENGARUHI NILAI

Melalui soal selidik yang dibuat kepada responden-responden semasa proses pengedaran borang soal selidik dilakukan, didapati faktor-faktor lain yang mempengaruhi nilai rumah kedai selain daripada yang tersenarai dalam jadual 5.1 iaitu yang bukan melibatkan lokasi, letakan atau ciri pemandangan. Antara faktor-faktor tersebut adalah seperti berikut;

i. Tempoh perjanjian penyewaan

Tempoh penyewaan yang lama akan menyebabkan nilai sewa bagi unit-unit rumah kedai akan meningkat. Ini adalah disebabkan oleh faktor masa. Berkemungkinan di sepanjang tempoh penyewaan yang lama ini, akan berlaku peningkatan di dalam nilai sewa, jadi apabila sewa yang tinggi telah dikenakan oleh pemilik kepada penyewa, maka keuntungan daripada kenaikan nilai sewa di pasaran masih boleh dirasakan oleh pemilik bangunan. Antara premis yang selalunya mempunyai keadaan seperti ini adalah Pejabat Pos.

ii. Budibicara (persaudaraan)

Dalam erti kata lain, ianya dikenali sebagai nilai kasih-sayang. Perkara ini berlaku apabila pemilik bangunan menyewakan atau menjual premisnya kepada sanak saudara ataupun keluarganya sendiri. Jadi, nilai sewa dan nilai pasaran adalah rendah dan tidak mencerminkan nilai sewa dan pasaran yang sebenar.

iii. Mengelakkan saingan

Biasanya perkara sebegini terjadi apabila seseorang membeli premis yang berdekatan dengannya dengan harga mahal supaya premis tersebut tidak dibeli oleh orang lain. Ianya dilakukan bagi mengelakkan persaingan yang mana akan memberi kesan kepada perniagaan yang dijalankan. Perkara ini kerap kali berlaku kepada pemilik premis-premis restoran.

iv. Pengubahsuaian dan kemasan

Ada juga premis-premis rumah kedai akan diubahsuai oleh pemilik ataupun penyewa mengikut kesesuaian perniagaan yang dijalankan. Kos pengubahsuaian yang tinggi akan menyebabkan berlakunya pertambahan bagi nilai modal ataupun nilai sewa premis tersebut. Kemasan yang digunakan juga akan menyebabkan berlakunya perubahan dari segi nilai. Penggunaan kemasan yang baik akan menaikkan nilai premis tersebut dan ini akan membezakan nilai premis tersebut dengan premis-premis yang lain.

v. Tempat Letak Kereta

Penyediaan tempat letak kereta akan memudahkan pelanggan-pelanggan yang berkunjung ke rumah-rumah kedai. Dengan itu, faktor ini juga akan memberikan kesan kepada perbezaan nilai di antara rumah kedai di satu taman dengan taman perumahan yang lain.

vi. Tukar kegunaan

Ada juga sesetengah rumah kedai yang ditukar kegunaannya. Contohnya dari rumah kedai ditukar kepada hotel tumpangan dan tempat kediaman. Sesetengahnya pula ada yang dijadikan sebagai 'site office' bagi syarikat-syarikat kecil. Dengan penukaran kegunaan ini, maka nilai rumah kedai juga akan turut berubah.

vii. Gabung lot

Premis-premis rumah kedai digabungkan dan kadangkala penggabungan ini melibatkan beberapa unit rumah kedai yang sederet. Penggabungan dibuat bagi menyesuaikan perniagaan yang dijalankan. Biasanya, premis-premis akan digabungkan sekiranya perniagaan bagi pasaraya dijalankan. Ini disebabkan oleh kerana pasaraya memerlukan ruang yang lebih besar bagi menempatkan barang-barang yang dijual. Nilai sewa dan nilai pasaran bagi lot gabungan ini selalunya lebih tinggi daripada lot-lot lain.

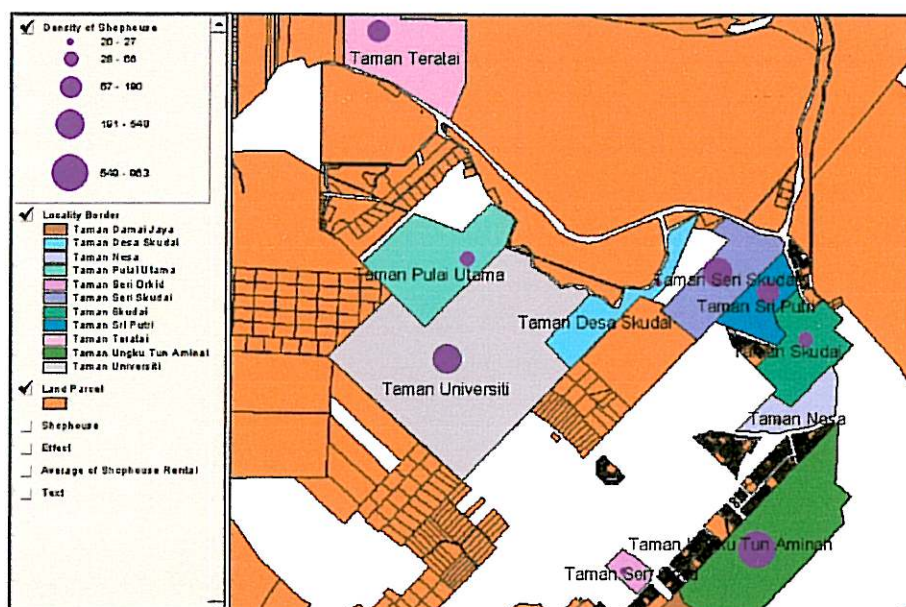
5.9 PAPARAN ANALISIS GIS

Analisis GIS dibuat setelah pengintegrasian data maklumat data lapangan dan hasil analisis statistik nilai harta rumah kedai dibuat. Kesemua maklumat atribut akan dimasukkan dan disimpan dalam pangkalan data GIS iaitu dengan format Dbase (*.dbf). Walaubagaimanapun, hanya beberapa kawasan kajian lapangan yang dibuat dimasukkan ke dalam paparan GIS ini iaitu Taman Pulai Utama, Taman Teratai, Taman Universiti, Taman Desa Skudai, Taman Sri Skudai, Taman Skudai, Taman Nesa, Taman Ungku Tun Aminah, Taman Seri Orkid, Taman Damai jaya dan Taman Sri Putri.

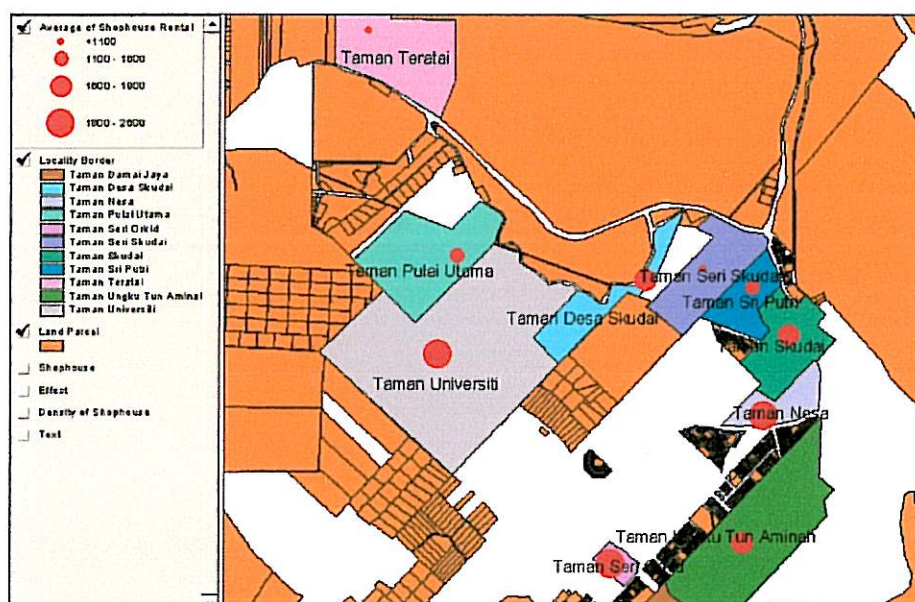
5.9.1 Pengkelasan Bersimbol

Analisis pengkelasan ini boleh memberi sumbangan yang sangat penting untuk mengenalpasti lokasi yang sesuai untuk suatu organisasi yang ingin membuka kawasan pembangunan atau cawangan yang baru. Walaupun analisis pengkelasan GIS ini merupakan alat analitikal yang penting tetapi penambahan model lokasi membolehkan keputusan dapat dibuat dengan lebih baik lagi.

Dalam kajian ini, paparan pengkelasan dihasilkan dengan menjana data-data seperti bilangan harta rumah kedai setiap kawasan dan nilai purata sewa dan pasaran harta rumah kedai pada setiap kawasan. Hasil paparan ditunjukkan seperti rajah-rajah berikut.



Rajah 5.6 : Paparan Simbol Mewakili Kepadatan Bilangan Rumah Kedai Setiap Kawasan



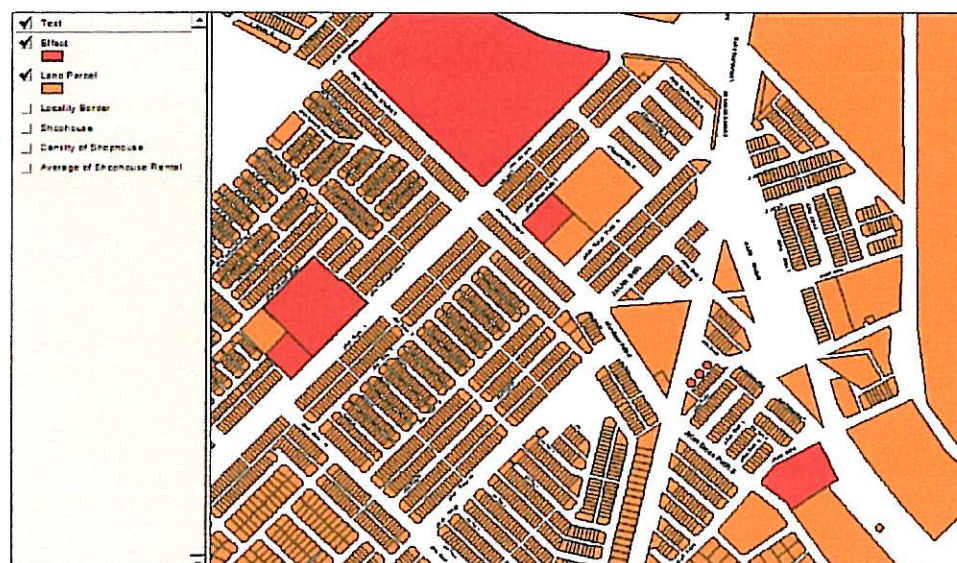
Rajah 5.7 : Paparan Simbol Mewakili Purata Kepadatan Nilai Sewa Harta Rumah Kedai Setiap Kawasan

Analisis pengkelasan pada rajah 5.6 dan 5.7 seperti di atas boleh membantu para pembangun bagi menentukan kawasan mana yang masih kurang atau perlu ditambah rumah kedai. Ini sangat penting jika pembangun hendak menentukan kawasan mana memberi pulangan yang lebih baik. Dalam kajian ini, didapati Taman

Universiti mempunyai bilangan rumah kedai yang besar iaitu diantara 549 hingga 963 tetapi memberi pulangan yang besar kerana sewa harta rumah kedai dikawasan tersebut juga besar iaitu diantara RM1800 hingga RM2600. Ini boleh memberi keyakinan kepada para pelabur dan pembangun untuk membuka atau membina kawasan perniagaan yang baru disitu. Perkara yang sama juga boleh dinyatakan pada kawasan Taman Seri Orkid dimana bilangan rumah kedai adalah diantara 20 hingga 27 tetapi memberi pulangan yang sangat besar dengan purata sewa juga diantara RM1800 hingga RM2600. Ini menunjukkan rumah kedai kawasan tersebut perlu ditambah lagi kerana kawasan tersebut memberi pelaburan yang baik. Ini berbeza dengan Taman Seri Skudai dimana bilangan rumah kedai adalah diantara 191 hingga 548 tetapi memberi pulangan yang kecil kerana purata sewa kawasan tersebut adalah kurang dari RM1100.

5.9.2 Pengkelasan Mengikut Kategori

Analisis pengkelasan ini dibuat untuk melihat paparan maklumat dibezakan dengan kategori tertentu seperti jenis harta tanah, nama kawasan, jenis gunatanah dan lain-lain lagi. Analisis ini penting untuk menentukan lokasi sesuatu harta atau objek itu terletak. Hasil analisis ini ditunjukkan seperti pada rajah 5.8 berikut.



Rajah 5.8 : Papan Lokasi Faktor Yang Mempengaruhi Nilai (Merah)

Paparan pada rajah 5.8 menunjukkan lokasi faktor-faktor yang boleh mempengaruhi kesan nilai samada secara negatif atau positif seperti tempat pembuangan sampah, semak samun, sekolah, institusi, pusat kemudahan dan lain-lain lagi. Dengan maklumat ini, suatu organisasi mudah merancang dan mengenalpasti kawasan yang strategik untuk membina atau membuka kawasan perniagaan yang baru.



Rajah 5.9 : Paparan Lokasi Harta Tanah Kedai (Hijau)

Paparan pada rajah 5.9 menunjukkan lokasi suatu harta tanah kedai. Ini membolehkan pengguna dapat mengenalpasti satu-satu maklumat harta tersebut seperti maklumat pemilik, sewa, jenis perniagaan dan lain-lain lagi dengan mudah.



Rajah 5.10 : Paparan Nilai Sewa Harta Tanah Kedai (Kuning)



Rajah 5.11 : Paparan nilai pasaran harta tanah kedai (Kuning)

Paparan pada rajah 5.10 dan 5.11 pula menunjukkan pengelasan nilai-nilai sewa dan pasaran yang diperolehi semasa lawat periksa dijalankan. Paparan ini dapat menunjuk dengan jelas perbezaan nilai sewa dan pasaran harta tanah yang terlibat pada letakan yang berlainan. Dengan analisis ini juga, pelabur dan pembangun dapat mengenalpasti faktor yang menyebabkan naik turun nilai sewa dan pasaran harta tanah tersebut pada lokasi tertentu.

5.10 KESIMPULAN

Secara umumnya, kesemua faktor-faktor yang telah disenaraikan di dalam borang soal selidik adalah mempengaruhi nilai harta tanah rumah kedai dua atau tiga tingkat. Walaubagaimanapun, ianya adalah berbeza dan tertakluk kepada lokasi masing-masing. Kepentingan setiap faktor ditentukan dengan melihat kepada tahap kekuatan pengaruh faktor tersebut ke atas nilai. Ini dapat diperhatikan melalui output *coefficients* dan output korelasi yang diperolehi.

Bagi menghasilkan model regresi, perisian SPSS digunakan dan Analisa Regresi Berganda (*Multiple Regression Analysis*) diaplikasikan. Model yang diperolehi boleh digunakan bagi menentukan nilai sewa bagi unit-unit rumah kedai yang lain di dalam kawasan kajian. Seterusnya, pengaruh sesuatu faktor terhadap nilai sewa juga dapat dilihat.

Bagi melihat hubungan diantara faktor letakan dengan nilai rumah kedai yang lain, analisa korelasi telah dijalankan. Hubungan setiap faktor dengan nilai dapat dilihat dengan merujuk kepada nilai r yang ditunjukkan.

Analisis GIS pula dapat memberikan alasan dan bukti yang lebih kukuh bagi membantu para pelabur atau pembangun membuat keputusan. Ini kerana ianya dapat menunjukkan lokasi harta tanah dan maklumatnya secara grafik dengan berkesan.

BAB 6

Kesimpulan Dan Cadangan



BAB VI

KESIMPULAN DAN CADANGAN

6.1 PENGENALAN

Dalam bab ini, penyelidik membincangkan kesimpulan penemuan kajian yang dibuat dengan melihat samada objektif tercapai atau tidak serta membincangkan masalah dan cadangan kajian ini.

6.2 PENEMUAN KAJIAN

Sebelum kajian ini dibuat, penyelidik telah membuat beberapa peringkat kerja. Antaranya adalah dengan membuat pembacaan mengenai isu ini. Tujuannya supaya penyelidik mendapat lebih banyak gambaran mengenai lokasi harta tanah rumah kedai dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa dan pasaran harta tanah tersebut. Penyelidik juga telah memilih beberapa kawasan kajian bagi membuat penyelidikan. Selepas pemilihan kawasan kajian dibuat, penyelidik mengumpul data-data yang diperlukan bagi menjalankan kajian ini. Pengumpulan data ini adalah berdasarkan kepada beberapa pendekatan yang digunakan. Ianya telah diterangkan di dalam bab sebelum ini. Semua perkara-perkara ini dilakukan adalah bertujuan bagi mencapai objektif kajian yang telah ditetapkan. Di dalam bahagian ini, penyelidik akan menerangkan mengenai pencapaian kesemua objektif yang telah ditetapkan sebelum ini.

6.2.1 Pencapaian Objektif Pertama

Di dalam bab I, penyelidik telah menetapkan bahawa objektif pertama bagi kajian ini adalah untuk mengenalpasti faktor letakan dan ciri-ciri pemandangan serta mengkaji kesannya terhadap nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah rumah kedai di dalam kawasan terpilih di Johor Bahru. Objektif ini telah dicapai melalui kajian literatur yang dilakukan dari pelbagai bahan rujukan. Ianya juga tercapai di dalam bab V. Objektif ini mengkehendaki kajian dibuat untuk mengenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa dan pasaran rumah kedai. Ia penting bagi menentukan faktor mana yang menjadi penyumbang yang besar kepada nilai sewa dan pasaran harta tanah rumah kedai bagi membolehkan satu model nilai sewa rumah kedai dibangunkan.

Bagi memenuhi objektif ini, penyelidik telah mengenalpasti faktor-faktor letakan dan pemandangan yang mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran. Ianya dilakukan dengan cara mengedarkan borang soal selidik kepada responden-responden di kawasan kajian. Faktor-faktor yang disenaraikan adalah diperolehi daripada pembacaan dan temubual yang dijalankan oleh penyelidik.

Setelah faktor-faktor tersebut dikenalpasti, penyelidik telah menggunakan perisian *Statistical Package For Science Sosial* (SPSS) bagi melihat hubungan di antara faktor-faktor tersebut dengan nilai. Aplikasi yang digunakan adalah Analisa Statistik Frekuensi (*Statistical Frequency Analysis*), Analisa Korelasi dan Analisa Regresi Berganda (*Multiple Regression Analysis*). Analisa Statistik Frekuensi (*Statistical Frequency Analysis*) digunakan bagi mengenalpasti faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran bagi setiap taman perumahan. Faktor-faktor yang terpilih akan dijadikan pembolehubah di dalam analisa regresi dan korelasi. Analisa Regresi Berganda (*Multiple Regression Analysis*) digunakan bagi membangunkan satu model nilai sewa bagi tujuan mengetahui hubungan di antara faktor-faktor tersebut dan tahap kekuatannya. Sebelum pembentukan model dilakukan, penyelidik perlu mengambilkira analisis faktor yang mana telah dilakukan pada bahagian sebelumnya. Data-data yang diperolehi di proses melalui kaedah *Enter*. Kaedah ini digunakan bagi melihat tahap ketepatan model yang

paling tinggi. Analisa regresi berganda hanya diaplikasikan kepada taman-taman perumahan yang mempunyai data yang mencukupi sahaja. Taman-taman perumahan tersebut adalah Taman Universiti, Taman Ungku Tun Aminah dan Taman Sri Skudai. Prosedur penganalisan data dan pembentukan model nilai sewa ditunjukkan dengan jelas dan berperingkat-peringkat. Output analisis adalah sepertimana yang ditunjukkan di dalam bab V.

Bagi taman-taman perumahan yang lain, penyelidik menggunakan analisa korelasi bagi melihat hubungan faktor dengan nilai. Ini adalah kerana, taman-taman yang selebihnya tidak mempunyai data yang mencukupi bagi menjalankan proses regresi. Hubungan faktor-faktor lokasi dengan nilai diketahui dengan melihat kepada nilai r yang diperolehi daripada proses analisis. Umumnya, objektif ini dicapai dan dihuraikan secara terperinci di dalam bab V.

Hasil daripada keputusan output, beberapa model nilai sewa telah berjaya dibentuk. Model-model ini telah dibuat beberapa ujian ketepatan bagi memastikan ketepatan setiap model yang dibentuk. Daripada model-model ini, kepentingan setiap faktor yang mempengaruhi nilai sewa rumah kedai dapat dikenalpasti. Hanya faktor-faktor terpenting sahaja yang akan disenaraikan. Hasil daripada analisis korelasi pula telah menunjukkan tahap kekuatan sesuatu faktor terhadap nilai rumah kedai di kawasan kajian.

Bagi mengkaji kesan faktor-faktor ini ke atas nilai sewa, model yang telah dibentuk diaplikasikan bagi menentukan nilai sewa bagi unit-unit rumah kedai yang lain. Daripada penelitian yang dibuat, faktor-faktor yang mempunyai tahap kepentingan yang tinggi akan menyebabkan berlaku perubahan yang besar ke atas nilai sewa sesuatu unit. Kesan yang akan berlaku adalah samada nilai sewa bagi premis tersebut akan meningkat ataupun menurun.

Daripada pemerhatian yang dilakukan didapati bahawa nilai sewa dan nilai pasaran adalah berbeza-beza walaupun berada di barisan dan jalan yang sama. Perkara ini

berlaku adalah disebabkan oleh faktor letakan yang berlainan. Walaubagaimanapun, masih terdapat faktor lain yang mempengaruhi nilai seperti perbezaan dari segi bahagian penyewaan. Kadangkala nilai sewa bagi lot tengah lebih mahal daripada lot tepi. Ini adalah kerana lot tengah disewa untuk keseluruhan unit manakala lot tepi hanya disewa di bahagian bawah atau atas sahaja.

Jadual berikut menyenaraikan faktor-faktor letakan dan pemandangan yang mempengaruhi nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah rumah kedai dua dan tiga tingkat mengikut taman perumahan masing-masing. Faktor-faktor ini disusun mengikut yang paling memberi kesan sehinggalah yang kurang memberi kesan kepada nilai sewa. Tahap kekuatan dan kepentingan setiap faktor bagi setiap taman perumahan telah diterangkan dengan terperinci di dalam bab V. Penyelidik sengaja melihat faktor-faktor ini mengikut taman kerana setiap taman perumahan akan dipengaruhi oleh faktor-faktor yang berbeza. Dengan tersenarainya faktor-faktor berikut, maka objektif pertama kajian tercapai.

Jadual 6.1 : Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Nilai Rumah kedai Mengikut Taman Perumahan

Taman Universiti	Taman Ungku Tun Aminah	Taman Sri Skudai
Kedudukan	Bahagian Penyewaan	Bahagian penyewaan
Tempat pembuangan sampah	Kedudukan	Institusi kerajaan
Pemandangan	Kemudahan Pengangkutan	Taman Perumahan
Stesen minyak	Tempat ibadat	Stesen minyak
Institusi kerajaan	Institusi kerajaan	Pemandangan
Perindustrian	Keadaan Bangunan	Tempat ibadat
Suasana kesibukan sekitar	Semak-samun / hutan	Perindustrian
Institusi pendidikan	Taman Permainan	Keadaan bangunan
Bahagian penyewaan	Pemandangan	Tempat pembuangan sampah
Kemudahan pengangkutan	Stesen minyak	Kedudukan
	Suasana kesibukan sekitar	Jalan Besar
	Kawasan pembinaan	Institusi Pendidikan
	Taman Perumahan	

Sumber : Hasil Output Analisa Regresi

Sambungan Jadual 6.1

Taman Sri Putri	Taman Desa Skudai	Taman Skudai Baru
Pemandangan	Kedudukan	Tempat pembuangan sampah
Taman Perumahan	Keadaan	Suasana kesibukan sekitar
Kedudukan	Pemandangan	Kedudukan
Kompleks komersial	Jalan Besar	Keadaan
Institusi kerajaan	Lebuhraya	Bahagian penyewaan
Perindustrian	Taman Permainan	Semak-samun / hutan
Suasana kesibukan sekitar	Kolam Pengoksidaan	Kompleks komersial
Tempat ibadat	Semak-samun / hutan	Tempat ibadat
Lebuhraya	Kawasan pembinaan	Pemandangan
Institusi Pendidikan	Tempat pembuangan sampah	Institusi kerajaan

Tempat pembuangan sampah	Stesen minyak	Lebuhraya
Kemudahan Pengangkutan	Tempat ibadat	
Stesen minyak		

Sambungan Jadual 6.1

Taman Jaya	Taman Mutiara Rini	Taman Nesa
Bahagian penyewaan	Bahagian penyewaan	Semak-samun / hutan
Kedudukan	Stesen minyak	Kawasan pembinaan
Tempat pembuangan sampah	Kedudukan	Tempat pembuangan sampah
Keadaan	Jalan Besar	Suasana kesibukan sekitaran
Pemandangan	Taman Permainan	Kedudukan
Lebuhraya	Semak-samun / hutan	Kompleks komersial
Suasana kesibukan sekitaran	Kawasan pembinaan	Tempat ibadat
Kemudahan Pengangkutan	Tempat pembuangan sampah	Bahagian penyewaan
Stesen minyak	Suasana kesibukan sekitaran	Pemandangan
Institusi Pendidikan	Pemandangan	Perindustrian
Kawasan pembinaan		

Sambungan Jadual 6.1

Taman Damai Jaya	Taman Timor	Taman Skudai
Bahagian penyewaan	Kedudukan	
Kolam Pengoksidaan	Bahagian penyewaan	Kedudukan
Tempat pembuangan sampah	Keadaan	Bahagian penyewaan
Kedudukan	Taman Permainan	Perindustrian
Tempat ibadat	Kolam Pengoksidaan	Institusi kerajaan
Keadaan	Kawasan pembinaan	Lebuhraya
Taman Perumahan	Tempat pembuangan sampah	
	Tempat ibadat	

Sambungan Jadual 6.1

Taman Jaya Mas	Taman Teratai	Taman Pulau Utama
Jalan Besar	Kedudukan	
Perindustrian	Bahagian penyewaan	Bahagian penyewaan
Tempat ibadat	Keadaan	Lebuhraya
Kedudukan	Semak-samun / hutan	Kedudukan
Bahagian penyewaan	Tempat pembuangan sampah	

Sambungan Jadual 6.1

Taman Sri Pulau	Taman Seri Orkid
Bahagian penyewaan	Bahagian penyewaan
Keadaan	Kedudukan
Kedudukan	

6.2.2 Pencapaian Objektif Kedua

Objektif kedua yang digariskan di dalam kajian ini ialah untuk mengenalpasti faktor penentu lain yang mempengaruhi nilai harta tanah rumah kedai. Objektif ini tercapai dengan cara penyelidik membuat soal selidik kepada responden-responden semasa proses pengedaran borang soal selidik dilakukan. Dengan ini, faktor-faktor lain yang mempengaruhi nilai rumah kedai selain daripada yang tersenarai dalam objektif pertama dikenalpasti. Antara faktor-faktor tersebut adalah seperti berikut ;

- i. Tempoh perjanjian penyewaan
- ii. Budibicara (persaudaraan)
- iii. Mengelakkan saingan
- iv. Pengubahsuaian dan kemasan
- v. Tempat Letak Kereta
- vi. Tukar kegunaan
- vii. Gabung lot

Premis-premis rumah kedai digabungkan dan kadangkala penggabungan ini melibatkan beberapa unit rumah kedai yang sederet. Penggabungan dibuat bagi menyesuaikan perniagaan yang dijalankan. Biasanya, premis-premis akan digabungkan sekiranya perniagaan bagi pasaraya dijalankan. Ini disebabkan oleh kerana pasaraya memerlukan ruang yang lebih besar bagi menempatkan barang-barang yang dijual. Nilai sewa dan nilai pasaran bagi lot gabungan ini selalunya lebih tinggi daripada lot-lot lain.

6.2.3 Pencapaian Objektif Ketiga

Objektif ketiga adalah untuk menghasilkan pelbagai paparan nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah bagi kawasan kajian dengan menggunakan analisis GIS. Objektif ini telah tercapai di dalam Bab V. Setelah kesemua analisa dijalankan ke atas data-data yang diperolehi, hasil yang diperolehi digunakan untuk membuat paparan data mengenai nilai sewa dan nilai pasaran. Analisis GIS yang digunakan adalah pengkelasan secara bersimbol dan mengikut kategori. Hasil paparan analisis GIS ini dapat memberi gambaran yang lebih baik mengenai nilai sewa dan pasaran harta terlibat pada kedudukan yang berbeza dalam kawasan kajian. Paparan GIS yang dihasilkan adalah sepertimana yang ditunjukkan dalam Bab V.

6.3 MASALAH KAJIAN

Semasa membuat kajian ini, penyelidik menghadapi beberapa masalah. Masalah ini kebanyakannya berlaku semasa proses mendapatkan data di kawasan kajian. Antara masalah yang dihadapi adalah seperti yang disenaraikan :

- i. Pengurus atau penyewa tidak berada di premis semasa lawat periksa dilakukan. Hanya pekerja sahaja yang ada. Ini menimbulkan masalah kepada penyelidik kerana data bagi nilai sewa tidak dapat diperolehi.
- ii. Tidak mendapat kerjasama yang sepenuhnya daripada penyewa atau pemilik.
- iii. Premis tidak dibuka semasa lawat periksa dijalankan.
- iv. Pengurus hanya hadir di sebelah malam ataupun hujung minggu sedangkan penyelidik membuat lawat periksa di siang hari dan semasa hari bekerja.
- v. Segala urusan pengurusan dilakukan di ibu pejabat. Jadi, maklumat yang diperlukan tidak terdapat di premis yang dikunjungi.
- vi. Di premis hanya tinggal pekerja sahaja dan mereka ini tidak mengetahui tentang sewa dan nilai pasaran premis tersebut.
- vii. Di dalam satu deretan kedai, hanya terdapat beberapa buah premis sahaja yang dibuka. Ini menyukarkan penyelidik untuk mendapatkan data sewaan dan pasaran bagi satu deretan kedai yang sama.
- viii. Terdapat juga premis yang terbakar dan muflis.
- ix. Terdapat premis yang telah dibeli oleh kerajaan tempatan. Oleh itu, nilai sewanya tidak dapat diperolehi.
- x. Premis telah dijadikan kilang atau gudang dan ada juga yang dijadikan sebagai rumah. Jadi, nilai sewa dan pasarannya juga telah berbeza dan tidak boleh digunapakai dalam kajian yang dijalankan.

Selain daripada masalah yang dihadapi di kawasan kajian, penyelidik juga menghadapi masalah dengan Pihak Berkuasa Tempatan kerana keengganan mereka

memberikan maklumat-maklumat yang diperlukan. Kerjasama yang hambar daripada jabatan-jabatan tertentu telah menyebabkan kesukaran kepada penyelidik bagi mendapatkan maklumat dan data-data yang relevan.

6.4 CADANGAN

Berpandukan kepada penemuan yang diperolehi daripada hasil penyelidikan yang dijalankan, penyelidik ingin mengutarakan beberapa cadangan. Cadangan-cadangan tersebut adalah seperti berikut :

- a. Penyelidik merasakan, model nilai sewa yang dihasilkan bagi setiap taman perumahan sesuai digunakan bagi menentukan nilai sewa bagi unit-unit rumah kedai yang lain. Walaubagaimanapun, model yang digunakan mestilah mengikut taman perumahan masing-masing. Ini adalah kerana setiap taman mempunyai model yang tersendiri. Ianya berbeza kerana masing-masing mempunyai faktor-faktor letakan dan pemandangan yang berlainan. Sekiranya model-model ini hendak digunakan, faktor-faktor yang terlibat mestilah dikenalpasti terlebih dahulu. Model ini boleh mempercepatkan proses penentuan nilai sewa sekiranya unit yang hendak ditentukan sewa adalah banyak. Ini disebabkan oleh teknik yang digunakan amat mudah dan cepat.
- b. Faktor-faktor yang telah dikenalpasti oleh penyelidik di dalam kajian ini boleh digunakan oleh pihak-pihak yang berkenaan terutamanya penilai. Ini adalah kerana, golongan ini sering dikaitkan dengan penentuan nilai sewa dan nilai pasaran bagi harta tanah rumah kedai. Dengan mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai rumah kedai, mereka akan lebih peka dan berhati-hati dengan faktor-faktor tersebut. Ini kerana kesilapan yang sedikit mungkin akan menyebabkan berlaku perbezaan nilai yang ketara.

- c. Satu kajian ilmiah dicadangkan untuk mengetengahkan secara keseluruhannya faktor-faktor lain yang mempengaruhi nilai harta tanah rumah kedai. Antara faktor-faktor lain yang perlu diberi perhatian di dalam kajian masa hadapan adalah faktor demografi seperti taburan penduduk di kawasan sekitar, kuasa membeli penduduk, faktor fizikal harta tanah rumah kedai seperti keluasan tanah dan keluasan bangunan, umur bangunan, rekabentuk bangunan, faktor perundangan seperti jenis pegangan dan sekatan-sekatan ke atas hakmilik ataupun sekatan kegunaan. Perlu juga diberi perhatian kepada faktor ekonomi iaitu faktor permintaan dan penawaran harta tanah rumah kedai.

6.5 KESIMPULAN

Secara umumnya, kajian ini telah mencapai objektif yang telah digariskan. Setiap pencapaian objektif-objektif telah diterangkan dalam bahagian-bahagian yang telah dijelaskan dibab-bab yang disediakan. Hasil-hasil yang diperolehi juga menerangkan bahawa kajian ini adalah lengkap dan segala apa yang ingin dikaji telah tercapai.

Hasil dari kajian ini, didapati bahawa faktor-faktor yang mempengaruhi nilai dan kesannya ke atas nilai sewa dan nilai pasaran telah pun dikenalpasti. Dengan pengenalpastian faktor-faktor ini, maka diharapkan faktor-faktor ini akan sentiasa diambil kira semasa penentuan nilai sewa dan pasaran rumah kedai dilakukan. Ianya juga boleh dijadikan panduan kepada pihak-pihak yang berkenaan.

Rujukan & Bibliografi



RUJUKAN DAN BIBLIOGRAFI

- Abbot and Damie (1987). "Encyclopedia of Real Estate Terms." Gower Technical Press, United State of America.
- Alonso William (1970). "Location And Land Use." Harvard University Press, Cambridge.
- Alton R. Kindred (1980), " Data System And Management", Prentice Hall
- Azhari Husin (1996). "Harta Tanah : Kaedah Penilaian." Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Boyce Byrl N & JR William N. Kinnard (1984). "Appraising Real Property." Lexington Books, Lexington.
- Castle, Gilbert H. (1998). "GIS In Real Estate : Integrating, Analyzing, and Presenting Locational Information." The Appraisal Institute, Adam Business Media.
- David Lawrence (1972). "Modern Methods Of Valuation Of Land, Houses & Building, 6th edition." The Gazette Limited, London.
- Dewan Bahasa Dan Pustaka (2002). "Kamus Dewan Edisi Ketiga." Dewan Bahasa Dan Pustaka, Selangor.
- ESRI (1991-1996), "Using Arc View GIS", USA : Environmental Systems Research Institute, Inc.
- Haii Bin Abu Hassan (1998). "Faktor Permintaan Harta Tanah Rumah Kedai Di Daerah Kluang." Universiti Teknologi Malaysia. Tesis Sarjana Muda Sains Pengurusan Harta Tanah. Tidak diterbitkan.

- Hasmah Bt Abu Zarin (2000). "Monograf Perancangan Bandar Dan Kawalan Pembangunan." UTM, Johor Bahru.
- Hurst Elliot (1974). "A Geography of Economic Behaviour : An Introduction." Prentice Hall, London.
- Ismail Omar (1997). "Penilaian Harta Tanah." Dewan Bahasa Dan Pustaka, Kuala Lumpur.
- Jabatan Perancang Bandar Dan Desa Negeri Johor (2001). "Manual Piawaian Perancangan." Johor.
- Jabatan Perancang Bandar Dan Desa Semenanjung Malaysia, Dengan Kerjasama Kementerian Perumahan Dan Kerajaan Tempatan dan Jabatan Perancang Bandar Dan Desa Johor (1991). "Rancangan Struktur Majlis Daerah Johor Bahru Tengah dan Pihak Berkuasa Tempatan Daerah Johor Bahru 1991 – 2010." Johor.
- Jabatan Perancang Bandar Dan Desa Semenanjung Malaysia, Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa Johor dan Majlis Perbandaran Johor Bahru Tengah (2001). "Rancangan Tempatan Skudai (1993 – 2010)." Johor.
- James. A. Senn (1990), "Information Systems In Management," Fourth Edition, Wadsworth Publishing Co.
- Jr, Rom .Markin (1977). "Retail Management Second Edition." Macmillan Publishing Co, New York.
- Kahn Sanders A (1963). "Real Eatate Appraisal And Investment." The Ronalds Press.
- Kau James B. & Sirmans C.F (1985). "Real Estate." McGraw-Hill Book Company, New York.
- Leon W (1983). "Aspect Of Land Economic." The Estate Gazette Press.

- Majlis Daerah Johor Bahru Tengah, Majlis Daerah Kulai, Pihak Berkuasa Tempatan Daerah Johor Bahru Dengan Kerjasama Jabatan Perancang Bandar Dan Desa Semenanjung Malaysia dan Jabatan Perancang Bandar Dan Desa Johor (1998). "Laporan Pemeriksaan Rancangan Struktur Pengubahan Daerah Johor Bahru (1998 – 2020)." Johor.
- Mazlan Bin Abdullah (1995). "Corak Pembangunan Dan Pelaburan Harta Tanah Perdagangan (Rumah Kedai) Di Sepanjang Laluan Utama Di Kawasan Daerah Johor Bahru : (kes Kajian: Laluan Johor Bahru-Skudai dan Laluan Johor Bahru-Ulu Tiram)." Universiti Teknologi Malaysia. Tesis Sarjana Muda Sains Pengurusan Harta Tanah. Tidak diterbitkan.
- Nigel Stephen (1981). "The Practice Of Estate Agency." The Gazette, London.
- Norziha Binti Harun (2002). "Penilaian Kebun Kecil Menggunakan Teknik Multiple Regression Analysis." Universiti Teknologi Malaysia. Tesis Sarjana Muda Sains Pengurusan Harta Tanah. Tidak diterbitkan.
- Osman Bin Md Zain (1988). "Perniagaan Runcit." Dewan Bahasa Dan Pustaka, Selangor.
- Philip Kotler (1989). "Marketing Management Analysis Planning And Control."
- Ratcliff Richard U (1961). "Real Estate Analysis." McGraw-Hill Book Company, New York.
- Ron Hasty and James Reardon (1997). "Retail Management." McGraw-Hill Book Company, North America.
- Rosadah Bt Mahamud (2000). "Monograf Ekonomi Perbandaran." UTM, Johor Bahru.
- Shilling James D. (2002). "Real Estate-thirteenth edition." South-Western Thomson Learning, Ohio.

Smith Halbert C & Corgel John B (1987). "Real Estate Perspectives." Irwin, Illinois.

Tan Teak Hai (1996). "Corak Pasaran Hartanah Rumah Kedai Di Sungai Petani." Universiti Teknologi Malaysia. Tesis Sarjana Muda Sains Pengurusan Harta Tanah. Tidak diterbitkan.

The Board Of Valuers, Appraisers And Estate Agents, Malaysia (1998). "Malaysian Valuation Standard." Kuala Lumpur.

Tn. Haji Ibrahim @ Atan B Sipan (2003). "Nota Kelas Teknik Kuantitatif Untuk Harta Tanah." UTM, Johor Bahru.

Weber Bruce R. (1990). "Application of Geographic Information Systems to Real Estate Analysis and Appraisal." The Appraiser Journal. Edisi Januari.

Yusri Bin Omar (1989). "Kajian Terhadap Penawaran Dan Permintaan Rumah Kedai Di Majlis Daerah Temerloh Dan Masalah Kekosongan." Universiti Teknologi Malaysia. Tesis Sarjana Muda Sains Pengurusan Harta Tanah. Tidak diterbitkan.

Zaimi Bin Esa (2000). "Kedudukan Lot Tepi Mengesani Nilai Rumah Kedai Di Dalam Sesuatu Kawasan Perumahan (Kes Kajian: Taman-taman Perumahan Di Sekitar MDJBT)." Universiti Teknologi Malaysia. Tesis Sarjana Muda Sains Pengurusan Harta Tanah. Tidak diterbitkan.

Zainab Ahmad, Norsidah Ahmad dan Farok Zakaria (2002). "Asas Peruncitan." Prentice Hall, Selangor.

LAMPIRAN A

Borang Soal Selidik





UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA

**FAKULTI KEJURUTERAAN DAN SAINS
GEOINFORMASI**

BORANG SOAL SELIDIK

**KESAN LETAKAN DAN CIRI-CIRI PEMANDANGAN TERHADAP NILAI
SEWA DAN NILAI PASARAN HARTA TANAH KOMERSIAL
(KAJIAN KES : RUMAH KEDAI DALAM KAWASAN TERPILIH DI JOHOR
BAHRU)**

OBJEKTIF KAJIAN

- i. Untuk mengenalpasti faktor letakan dan ciri-ciri pemandangan serta mengkaji kesannya terhadap nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah rumah kedai di dalam kawasan terpilih di Johor Bahru.
- ii. Untuk mengenalpasti faktor penentu lain yang mempengaruhi nilai harta tanah.
- iii. Penghasilan pelbagai paparan nilai sewa dan nilai pasaran harta tanah bagi kawasan kajian melalui hasil analisis GIS.

Bagi mencapai objektif kajian di atas, kerjasama daripada pihak tuan / puan / cik amatlah diharapkan bagi menjawab segala soalan yang dikemukakan di dalam borang ini. Segala maklumat yang diberikan adalah sulit dan terhad.

Terima kasih di atas kerjasama yang diberikan.

Disediakan Oleh :

Oliver Valentine Eboy

Fakulti Kejuruteraan Dan Sains Geoinformasi, UTM Skudai.

NAMA KAWASAN :

NO LOT/ PA : _____

JENIS PERNIAGAAN : _____

NILAI SEWA : _____

NILAI PASARAN/BELI : RM _____ TAHUN : _____

KEDUDUKAN :

Hujung		Tengah		Tepi	
--------	--	--------	--	------	--

KEDAI DISEWA/BELI :

Separuh	Atas		Seluruh	
	Bawah			

Nama Kedai	
No. Bangunan	
Nama Jalan	

1. JENIS :

2. KEADAAN

Baik		Sederhana Baik		Kurang Baik	
------	--	----------------	--	-------------	--

3. JENIS STRUKTUR

Kekal		Separuh Kekal		Sementara	
-------	--	---------------	--	-----------	--

4. BINAAN

Dinding	Bata		Zink		Kayu	
	Bata & Kayu		Lain-Lain			
Lantai	Simen		Tiles		Mosaic	
	Parquet		Kayu		Marble	
	Lain-Lain (Nyatakan)					
Bumbung	Genting		Asbestos		Simen Konkrit	
	Metal Deck		Zink			
	Lain-Lain (Nyatakan)					

5. LETAKAN (berhampiran dengan subjek)

(i)	Jalan Besar	Ya	Tidak
(ii)	Lebuhraya	Ya	Tidak
(iii)	Sekolah	Ya	Tidak
(iv)	Universiti	Ya	Tidak
(v)	Bandar	Ya	Tidak
(vi)	Taman Perumahan	Ya	Tidak
(vii)	Taman Permainan	Ya	Tidak
(viii)	Kolam Pengoksidaan	Ya	Tidak
(ix)	Semak-Samun	Ya	Tidak
(x)	Hutan	Ya	Tidak
(xi)	Kaw. Pembinaan	Ya	Tidak
(xii)	Tempat Pembuangan Sampah	Ya	Tidak
(xiii)	Suasana Kesibukan Sekitaran	Ya	Tidak

(xiv) Kompleks :

a. Beli-Belah

☐

b. Sukan

☐

c. Rekreasi

☐

d. Pejabat

☐

(xv) Perindustrian :

a. Kilang

☐

b. Bengkel

☐

(xvi) Tempat Ibadat :

a. Surau

☐

b. Masjid

☐

c. Gereja

☐

d. Kuil

☐

(xvii) Kemudahan Awam :

a. Bank

☐

b. Pejabat Pos

☐

c. Stesen Bas / Teksi

☐

d. Balai Polis

☐

e. Stesen Minyak

☐

(xviii) Pemandangan Sekitar :

Cantik

Tidak Cantik

(xix) Lain-Lain (Nyatakan) :

KOMEN :



LAMPIRAN B

Gambar Foto Bagi Rumah Kedai
Di Sebahagian Kawasan Kajian

Taman Universiti



← Deretan rumah kedai di
Sepanjang jalan kebudayaan 6.

Kegunaan rumah kedai sebagai pejabat
pos yang menjadikan nilai sewanya
lebih tinggi daripada yang lain.



↑ Aksesibiliti di sepanjang jalan
kebudayaan.

Kegunaan rumah kedai sebagai
bank kadangkala membuatkan
nilai sewa lebih tinggi.



Taman Ungku Tun Aminah



Penggabungan rumah kedai di Jalan Perwira 2 yang menjadikan nilai sewanya meningkat.



Rumah kedai di
Jalan Bentara 1

Rumah kedai di sepanjang
Jalan Pendekar 3 →





← Rumah kedai yang terletak di Jalan Tembaga Kuning 7. Ianya adalah berada di jalan utama.



← Deretan rumah kedai di Jalan Emas 1. Bangunan berada di dalam keadaan sederhana baik

Rumah kedai di Jalan Tembaga Kuning 4. Keadaan persekitaran kurang adalah memuaskan →



Rumah kedai di sekitar Jalan Emas Putih. Kawasan persekitaran agak sunyi. →

